Что нужно сделать?

Приобретение права аренды на земельный участок по договору уступки

**Запросить сведения/ документы (договор аренды) у арендатора земельного участка**

**Произвести осмотр земельного участка**

**Заказать выписку из ЕГРН об объекте недвижимости**

**Проверить земельный участок на Публичной кадастровой карте**

Что необходимо проверить?

* Личность, дееспособность арендатора ЗУ
* Полномочия представителя арендатора
* Сведения о банкротстве, исполнительном производстве в отношении арендатора ЗУ
* Сведения о статусе арендатора – юридического лица
* Принадлежность ЗУ арендатору по правоустанавливающим документам
* Срок действия договора аренды
* Отсутствие задолженностей по арендным платежам
* Отсутствие в договоре аренды условий, запрещающих переуступку права аренды
* Наличие согласия супруги/супруга арендатора на заключение сделки по уступке права аренды (при необходимости)
* Фактические границы ЗУ
* Фактическую площадь ЗУ
* Наличие строений на ЗУ
* Нахождение построек, ограждений, элементов благоустройства в границах ЗУ
* Наличие/близость коммуникаций (вода, газ, свет, канализация)
* Качество ЗУ (возможность затопления, размывания, овраги, уклоны, оползневая зона)
* Местоположение ЗУ
* Площадь ЗУ
* Категория и разрешенное использование ЗУ
* Вхождение ЗУ в зону с особыми условиями использования территории
* Информацию об охранной зоне
* Принадлежность права аренды земельного участка (ЗУ) арендатору
* Отсутствие ограничений/ обременений прав арендатора
* Границы, площадь ЗУ
* Назначение ЗУ
* Кадастровую стоимость ЗУ
* Статус ЗУ
* Вхождение ЗУ в зону с особыми условиями использования территории
* Наличие строений в границах ЗУ, наличие прав на такие строения
* Дополнительные сведения о ЗУ (наличие решения об изъятии ЗУ для гос. или мун. нужд; сведения о правопритязаниях, и т.д.)

* О передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды ЗУ необходимо в разумный срок уведомить арендодателя ЗУ**,** *если иное не установлено договором аренды.* При наличии в договоре аренды особых условий о возможности передачи права аренды только с согласия арендодателя, потребуется такое согласие.
* По договору аренды с муниципалитетом *на срок 5 лет и более*достаточно уведомления администрации МО о смене арендатора. По договору аренды с муниципалитетом *на срок менее 5 лет* потребуется согласие муниципалитета на уступку.
* Потребуется нотариальное согласие супруга/супруги лица, приобретающего право аренды, на заключение сделки.
* Если стороной по договору уступки выступает юридическое лицо, в определенных законом случаях может потребоваться одобрение (разрешение) органов управления юридического лица либо согласие такого органа на совершение сделки.

Дополнительные условия