

4 способа взять земельный участок в аренду у администрации

Пошаговая инструкция — как получить земельный участок в аренду по упрощенной схеме. Порядок создания аукциона и торги по инициативе граждан. Сколько стоит аренда земли у государства в городе и сельском поселении. Регистрация и продление договора аренды.

Зачем рисковать и покупать землю по объявлениям, если участок можно арендовать у государства. Сделка с государством — это не только безопасно, но и выгодно. **Как взять землю в аренду у администрации**, а потом выкупить себе за 3% стоимости?

Главное из закона об аренде земли

1. Федеральные, региональные и государственные структуры являются земельными собственниками;
2. Равный доступ граждан к земельным ресурсам гарантирует закон;
3. Сформированные участки земли передают в аренду на платной основе;
4. Физические лица участвуют в торгах на общих основаниях;
5. Инициатором проведения аукциона является владелец публично-правовой собственности;
6. Отдельные случаи и льготные категории граждан, которым предоставляется право получения земли в аренду без участия в торгах, оговорены в Земельном Кодексе.

Земли, которые находятся в публичной собственности, могут выступать предметом аренды, если:

- относятся к разрешенной категории;
- состоят на кадастровом учете;
- имеют возможность подключения к инженерно-техническим коммуникациям.



Способы аренды земли у администрации города

1. Аукцион по инициативе администрации с передачей государственной и муниципальной земли в аренду;
2. Аукцион по инициативе граждан с правом последующего выкупа участка в собственность;
3. Аренда без проведения торгов для льготной категории граждан;
4. Аренда без проведения торгов на не сформированные и не стоящие на кадастровом учете земельные участки (по упрощенной схеме).

Нам интересен 2-й и 4-й способ. Их разберем детально, остальные кратко.

Способ № 1. Аукцион по инициативе администрации

Сразу отмечу, что для земельных участков, где предполагается строительство зданий и сооружений — проводится только аукцион по аренде. Купить такую землю у администрации в собственность по аукциону не получится.

Чтобы получить участок муниципальной земли в аренду, нужно отслеживать информацию в местных газетах и на сайте муниципалитета о предстоящих аукционах.

Предметом торга будет арендная плата. То есть, в аукционе побеждает тот, кто предложит максимальную ставку ежегодной арендной платы. Как правило начальная ставка — это 1-2% от кадастровой стоимости земельного участка.

Если в муниципальном образовании приняты Правила землепользования и застройки, значит поселение разделено на участки по видам разрешенного строительства. Следовательно, все участки под индивидуальное жилищное строительство, которые администрация выставляет на аукцион — уже согласованы и сформированы.

Также с марта 2015 года нельзя использовать в одном лоте более 1-го земельного участка. Это исключает из практики безумно дорогие лоты, с неподъемной для обычных граждан ценой.

Если администрация сама назначила аукцион

- Местный орган исполнительной власти инициирует аукцион и выступает организатором его проведения;
- Администрация назначает срок заключения договора и начальную ставку арендной платы;
- Организатор определяет время и место проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие;
- Муниципалитет устанавливает порядок внесения/возврата задатка и шаг аукциона;
- Информацию размещают на официальных информационных ресурсах за 30 дней до проведения аукциона.

Документы для участия в аукционе (физические лица)

- заявка;
- копия паспорта;
- квитанция о внесении задатка.

Прием документов заканчивается не позднее 5 дней до проведения аукциона.

Способ № 2. Аукцион по инициативе граждан

С 1 июня 2015 аукционы по инициативе граждан на земли в границах населенных пунктов и на территории Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя не проводятся. Законодатель не допускает подготовку схемы расположения земельного участка на данных территориях. То есть, стать инициатором аукциона теперь можно только на уже сформированные земельные участки в пределах населенных пунктов, либо земли сельхозназначения.

Порядок создания аукциона на сформированные земли

К сформированным землям относятся участки, которые уже стоят на кадастровом учете и отображаются на карте РосРеестра. Собственником таких участков должен являться либо муниципалитет, либо государство (публичная собственность).

Шаг 1 — Добыть список муниципальных участков

Чтобы получить информацию о наличии свободных участков в муниципальной собственности, нужно обратиться в МФЦ (МногоФункциональный Центр или «служба одного окна») и запросить «Выписку о правах отдельного лица, на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества на территории». Объектом запроса укажите муниципальное образование (город) или субъект (область), у которого хотите арендовать участок.

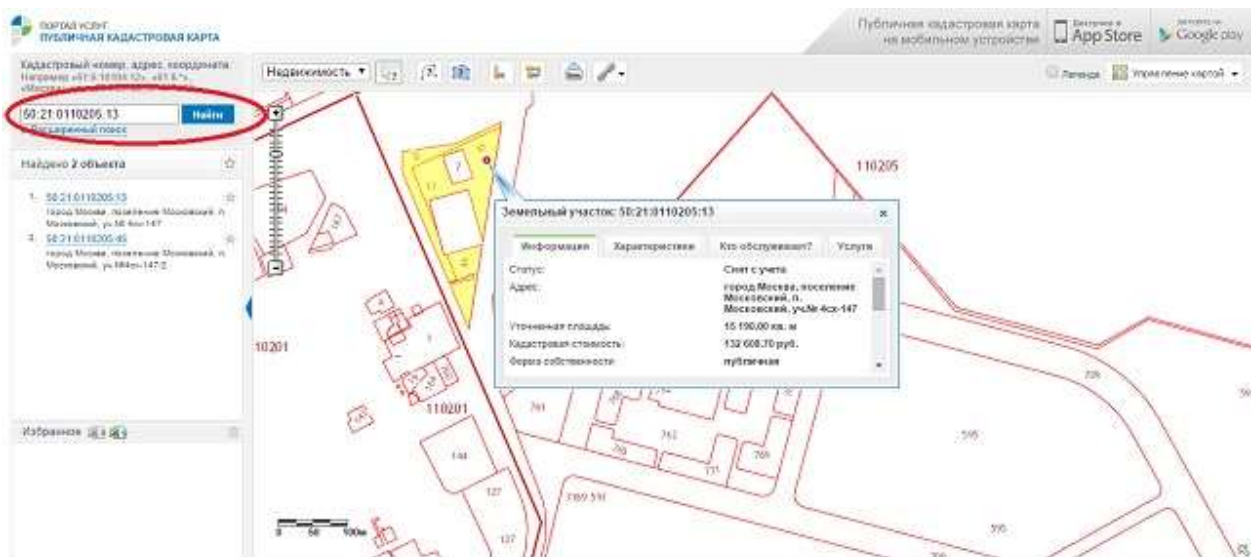
Так вы узнаете какие земельные участки принадлежат государству и администрации города. Срок выполнения запроса о получении сведений из ЕГРП — 5 дней. Услугу на платной основе предоставляет Росреестр (200 рублей для физического лица).

Выписка будет содержать, информацию о земле, которая находится в собственности муниципалитета или субъекта и, самое главное, кадастровые номера.

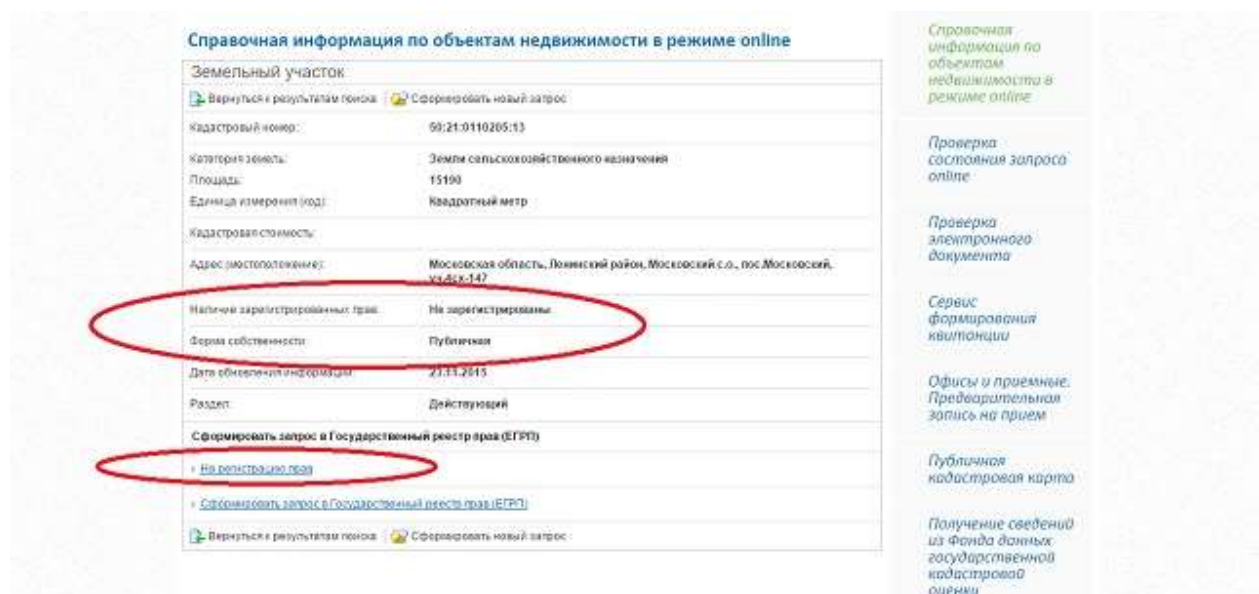
Если вам откажут в получении выписки из ЕГРП на муниципальные земли, то придется искать свободные участки на карте РосРееста самостоятельно.

Шаг 2 — Выбрать себе лучший участок из списка

Далее кадастровые номера из списка поочередно вводим в поисковую строку публичной кадастровой карты РосРеестра. Получаем информацию о статусе, категории и виде разрешенного использования земель, дате постановления на кадастровый учет, площади, кадастровой стоимости и форме собственности.



Во вкладке «Услуги» выбираем раздел «справочная информация по объекту недвижимости». Здесь в режиме онлайн, указаны данные о правах и ограничениях, которые наложены на участок. Внизу страницы нажимаем «Сформировать запрос». Затем ждем ссылку с информацией из ЕГРП.



Нас интересует пункт «Права и ограничения». Если он отсутствует, значит, участок свободен. Также на этой странице можно подать документы на регистрацию, нажав соответствующую ссылку.

Земельный участок	
Кадастровый номер:	50:21:0110205:13
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Площадь:	15190
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	
Адрес (местоположение):	Московская область, Подольский район, Московский с.п., пос. Московский, уч.433-142
Наличие зарегистрированных прав:	Не зарегистрированы
Форма собственности:	Публичная
Дата обновления информации:	21.11.2015
Раздел:	Действующий
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
На регистрацию прав Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	

Методично перебирая полученный в МФЦ список, находим свободные земельные участки в публичной или муниципальной собственности. Лучшие, на ваш взгляд участки, советую осмотреть на местности и выбрать из них подходящий для строительства, либо ведения хозяйственной деятельности. На территории не должно быть бесхозных построек, трансформаторных подстанций, ЛЭП, газопроводов, трубопроводов отопления и других обременений. Проверьте наличие технической возможности подключения к существующим инженерным сетям, что особенно важно для земельных участков под ИЖС.

Шаг 3 — Подать заявление о проведении аукциона

В заявлении о проведении аукциона указываем кадастровый номер земельного участка. Заявление писать на имя главы администрации муниципалитета указав цель использования участка.

Прежде чем вы получите ответ о создании, либо отказе в проведении аукциона может пройти до 2-х месяцев.

Причины отказа в проведении аукциона

- Границы земельного участка подлежат уточнению;
- Заявлено меньше 2-х участников аукциона;
- На земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности;
- Отсутствуют сведения о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- Не установлено разрешенное использование земельного участка или не соответствует целям использования, указанным в заявлении о проведении аукциона;
- На земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юр лицам;
- Земельный участок изъят или ограничен в обороте;
- Земля зарезервирована для государственных или муниципальных нужд;

- Земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;
- Участок предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;
- Земля предназначена для строительства зданий в соответствии с государственной программой Российской Федерации;
- В отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления (кто-то вас опередил);
- Является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования;
- Участок изъят для государственных или муниципальных нужд.

После аукциона

1. Результаты торгов заносят в протокол, который составляют в двух экземплярах.
2. Итоговый документ подписывают организатор и победитель аукциона.
3. Описание участка, имя победителя, размер арендной платы вносят в протокол.
4. Задатки участникам возвращают в течение трех дней после проведения аукциона.
5. С победителем торгов, заключают договор аренды на 3-20 лет.

Плюсы и минусы аукциона

Главный минус в том, что после недельного объема работы и пары месяцев ожиданий принятия решения, вы получите участок только по результатам торгов. Кто больше готов платить за аренду — тот и победит. Однако, есть и преимущества: за границами населенных пунктов можно взять огромные, уже сформированные земельные участки и не платить за их постановку на кадастровый учет.

Порядок аренды не стоящих на кадастровом учете земель описан ниже в способе № 4, а к процедуре аренды земли у администрации сельского поселения мы еще вернемся.

Способ № 3. Аренда без проведения торгов для льготной категории граждан

Если вы льготник и на основании федерального или регионального законодательства можете получить земельный участок бесплатно, то вы также имеете право на предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов. Причем арендовать можно даже зарезервированный муниципалитетом для собственных нужд участок. Кроме этого, для льготной категории граждан государство ограничило сумму арендной платы, которая не должна превышать размер земельного налога.

Однако есть и плохие новости — для граждан, имеющих трех и более детей, внесли изменения в статью 39.5 Земельного Кодекса. Теперь регионам дали право оказывать поддержку только тем семьям, которые стоят на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий или соответствует этому статусу (до 11 кв. метров жилья на человека). То есть будут давать на выбор или участок, или другую форму поддержки.

Скорее всего, новое правило начнет распространяться и на остальные категории льготников, которые захотят получить землю под ИЖС в черте города.

Способ № 4. Пошаговая инструкция аренды земли по упрощенной процедуре

Для начала нужно понимать, что для земель, государственная собственность на которые не разграничена, правила предоставления в аренду определяет субъект РФ, а вот распоряжается этими землями муниципалитет, на территории которого расположен земельный участок. Значит писать заявление и вести переговоры о предоставлении земельного участка нужно именно с муниципальными властями.

Предлагаю рассмотреть порядок предоставления земельного участка в аренду без торгов на примере участка под ИЖС. Однако, вы можете использовать данный алгоритм с участками для ведения ЛПХ, КФХ, садоводства и огородничества.

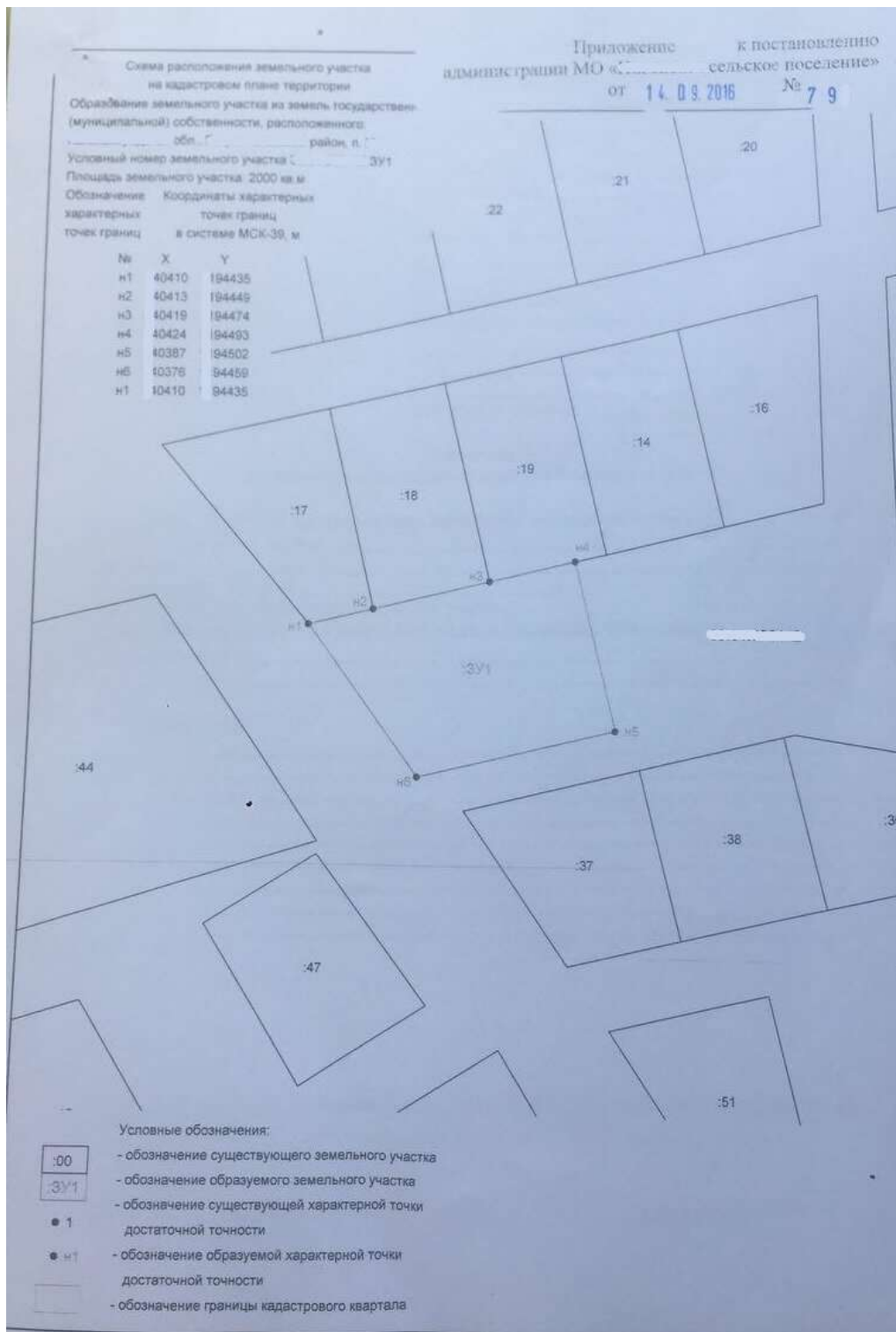
Если земельный участок, который вы хотите получить в аренду, уже сформирован — переходите сразу к шагу 4.

Шаг 1 — Найти свободный участок и подготовить схему

Найти свободный (не стоящий на кадастровом учете) земельный участок можно по схеме описанной в «способе № 2». Но по последним данным, такая схема больше не работает и искать не занятый участок на карте РосРеестра придется вручную. Как это сделать подробно рассказывает видео в конце страницы.

Имейте в виду, что для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, вам понадобится кадастровый инженер. Возможно он сможет указать вам направление для поиска свободных земель.

На подготовку схемы планируйте потратить от 500 до 2000 рублей.



Так выглядит схема расположения ЗУ, с которой вы отправитесь в администрацию.

Шаг 2 — подать заявления в администрацию

После получения схемы, обращаетесь в муниципалитет, на территории которого расположен участок, с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка и с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Согласно статьи 39.18 ЗК РФ «Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», постановление администрации о предварительном согласовании является главным условием

предоставления земельного участка без проведения торгов. Поэтому в заявлении укажите кадастровый квартал и цель использования земли, приложите схему и копию паспорта с пропиской.

Иногда выгоднее брать в аренду участок для ведения огородничества: кадастровая стоимость в два раза ниже, чем под ИЖС и ЛПХ, а значит меньше стоимость аренды, не нужно строить жилой дом (достаточно бани или сарая) и меньше стоимость выкупа в собственность. Главное, чтобы участок был в пределах населенного пункта, тогда вы сможете бесплатно изменить назначение на ИЖС. Кроме этого, никто не запрещает вам указать в заявлении максимальные размеры земельных участков.

Срок рассмотрения заявления 30 дней. За это время муниципалитет публикует извещения о предоставлении земельного участка в порядке, установленном уставом поселения или городского округа по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в сети «Интернет». Либо принимают решение об отказе в предоставлении участка.

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений о намерении участвовать в аукционе не поступили, принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 ЗК при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», и направляет указанное решение заявителю. В результате вы получите Постановление №XXX о предварительном согласовании предоставления земельного участка без проведения торгов и Постановление об утверждении схемы расположения земельного участка.

**ОБРАЗЕЦ ЗАЯВЛЕНИЯ
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СХЕМЫ
РАСПОЛОЖЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Приложение № 3 к Административному регламенту
Комитета по земельным ресурсам и
землеустройству Санкт-Петербурга по
предоставлению государственной услуги
по утверждению и выдаче схем расположения
земельных участков на кадастровом плане или
кадастровой карте территории, если указанное
полномочие не отнесено к компетенции иных
исполнительных органов государственной власти
Санкт-Петербурга

В Комитет
по земельным ресурсам
и землеустройству
Санкт-Петербурга

Заявление принято «__» _____ 20__ года входящий № _____ дело № _____ / _____ (должность, Ф.И.О. лица, принявшего заявление) (подпись лица, принявшего заявление)	от _____ (Ф.И.О., паспортные данные гражданина или наименование, ИНН, КПП юридического лица, почтовый адрес заявителя - получателя государственной услуги, контактный телефон)
--	--

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу утвердить схему расположения земельного участка площадью _____ кв.м, расположенного
(указывается площадь или предполагаемый размер земельного участка)

по адресу: _____,
(указывается адрес или местоположение земельного участка)

Цель использования земельного участка _____.

Приложения:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Дата

Подпись

Образец заявления об утверждении схемы расположения земельного участка.

**Образец заявления
о предварительном согласовании
предоставления земельного участка**

В администрацию _____

От _____

**Заявление
о предварительном согласовании предоставления земельного участка**

Я, гражданин РФ, _____
(фамилия, имя, отчество, место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность)

прошу предварительно согласовать мне предоставление земельного участка на основании п.п. 10 п. 2 ст. 39.3 Земельного Кодекса РФ в собственность для целей индивидуального жилищного строительства, а также утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (прилагается).

Также сообщаю, что не даю согласие на утверждение иного варианта схемы расположения земельного участка.

Контактная информация: _____
почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи

Приложения:

1. Копия документа, удостоверяющего личность.
2. Схема расположения земельного участка.

Дата:

Подпись:

Образец заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Шаг 3 — ставим участок на кадастровый учет

Затем берем схему, постановление главы района и отправляемся к кадастровому инженеру для оформления кадастрового паспорта, межевого дела и постановки новообразованного участка на кадастровый учет.

Планируйте потратить 10 рабочих дней и 5-6 тысяч рублей.

Шаг 4 — подать заявление о предоставлении земли в аренду

В администрации пишем заявление о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов на имя главы района и прикладываем все собранные ранее документы.

**Образец заявления
о предоставлении земельного участка
без проведения торгов**

В администрацию

От _____

**Заявление
о предоставлении земельного участка без проведения торгов**

Я, гражданин РФ, _____
(фамилия, имя, отчество, место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность)

прошу предоставить мне без проведения торгов земельный участок, с кадастровым номером _____ на основании пп. 10 п. 2 ст. 39.3 Земельного Кодекса РФ в собственность с целью индивидуального жилищного строительства.

Данный участок был предварительно согласован мне для предоставления на основании _____
(реквизиты решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка)

Контактная информация: _____
(почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи)

Приложения:

1. Копия документа, удостоверяющего личность.
2. Копия решения об утверждении схемы расположения земельного участка.
3. Копия схемы расположения земельного участка.
4. Копия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка.
5. Копии документов на земельный участок (при наличии).

Дата

Подпись

Грамотный образец заявления. Нужно только заменить слово «собственность» на «аренду».

Шаг 5 — заключаем договор аренды

Когда договор аренды будет готов (до 30 дней), вам предоставят еще 30 дней на ознакомление с условиями аренды и подписание документа в трех экземплярах. После чего, оплачиваете аренду на полгода вперед и регистрируете договора в РосРеестре (госпошлина за регистрацию 2000 руб).

Учтите, что землю могут предоставить на срок менее 3-х лет, поэтому не затягивайте со строительством дома или другого здания согласно виду разрешенному использования. Затем получаете на строение кадастровый паспорт и оформляете его в собственность. На основании здания в собственности, переводите землю под объектом строительства в собственность за 3% от кадастровой стоимости.

Имейте в виду, что использование земли не по назначению грозит привлечением к административной ответственности и расторжению договора аренды по инициативе собственника (муниципалитета).

Аренда земли у администрации Московской области

Московская область является субъектом федерации, а все законодательные акты государства распространяются на субъект в равной степени. Значит различий в процедуре нет. А вот кадастровая стоимость земель в Подмосковье, конечно, в несколько раз ниже, чем в городе Москва, но не сопоставима с ценами в регионах. Кроме этого, при получении участка в аренду с аукционов Москвы, сумма шага торгов увеличивается в геометрической прогрессии.

Земли рядом со столицей, в основном, принадлежат крупным компаниям, которые сдают их в аренду компаниям более мелким. Заманчивые предложения, о заключении аренды под ИЖС, с последующим выкупом земли, в большинстве случаев, многоходовая приманка мошенников. Самостоятельно найти и взять в аренду земельный участок, принадлежащие субъекту федерации, практически невозможно.

Выбор участка в Московской области предполагает участие компетентного консультанта. Эксперт обладает заранее подготовленной информацией о:

- экологии территории;
- геологии участка (свойства грунтов, залегание водоносных пластов);
- знание рынка цен на аренду земель;
- близости коммуникаций (газ, электричество);
- инфраструктуре (дороги, магазины);
- правилах оформления договора аренды и проверки подлинности документальных прав собственника;
- обладает административным ресурсом и связями.

Однако в администрации Москвы точно не откажут в аренде участка, если вам предстоит:

1. Продление аренды на землю под гаражом, домом или объектом незавершенного строительства, которые находятся в собственности;
2. Комплексная застройка территории домами эконом-класса;
3. Строительство крупных культурных и социально значимых объектов, имеющих государственное значение.

Аренда земли у администрации сельского поселения

Нормативные документы сельских поселений публикуют на сайте администрации района. Ещё на таких сайтах размещают извещения о проведении торгов по аренде земли сельскохозяйственного назначения и цены. Постановление администрации сельского поселения, об утвержденном порядке аренды, можно получить лично в администрации поселения или района.

Аренда земли сельхоз назначения для выпаса и разведения животных, выращивания овощей, фруктов и зерновых культур, не предполагают строительства жилого дома. Но строить можно на землях под личное подсобное хозяйство. Правда лишь на 10% площади. По расположению различают приусадебный (расположен на территории поселений) и полевой (участок земли на сельскохозяйственных угодьях). На приусадебном участке ЛПХ можно строить дом, выращивать овощи и животных, организовать производство по переработке продукции.

Аренда земельных участков фермерскими хозяйствами

Заявления о выделении земли главы КФХ подают в администрацию села. В заявлении указывают:

- цель — ведение или расширение фермерской деятельности;
- предположительный срок аренды;
- бизнес-план с обоснованными расчетами;
- адрес и площадь запрашиваемого участка.

К заявлению прилагают документ о государственной регистрации фермерского хозяйства. Сельсовет обязан выдать заявителю схему участка на кадастровом плане или карте. Срок подготовки плана месяц. Заявитель обеспечивает выполнение межевых и кадастровых работ. Исполнительный орган власти, в течение 14 дней после получения кадастрового паспорта, принимает решение о предоставлении аренды на землю. Документы оформляют в течение 7 дней, с момента принятия решения.

Сколько стоит аренда земли у государства

Арендная плата — основное условие договора по Земельному Кодексу. Расчет арендной платы за земельный участок для федеральных земель устанавливает правительство РФ. Для земель регионов России, собственность на которую не разграничена, — субъект федерации, а для муниципальных — муниципалитеты. Цена арендной платы участков, прошедших процедуру аукциона, зависит от результатов торгов.

При наличии кадастровой оценки в течение последних 5 лет, сумма первоначальной ставки торгов по арендной плате не выше 1,5% кадастровой стоимости. Если кадастровая оценка не проводилась или ей более 5 лет, то торги проводят по процентной ставке от рыночной стоимости. Периодичность проведения государственной кадастровой оценки 1 раз в 3-5 лет.

Расчет ежегодной арендной платы основан на базовой ставке категории земель района, с учетом площади участка, вида целевого использования, поправочного и зонального

коэффициентов. На весь срок возведения дома, к аренде участка применяют льготный зональный коэффициент. Стоимость аренды земли сельскохозяйственного назначения, как и цена арендной платы земель под ИЖС, ЛПХ и садоводства, находящихся в федеральной собственности, определяют в размере 0,6% от кадастровой стоимости участка.

Попытки собственника (администрации) включить затратные пункты в договор аренды (требования благоустройства и т.д.), приводящие к дополнительным расходам арендатора — незаконны.

Сроки заключения договора аренды

Максимальный промежуток времени, на который заключают договор аренды по законодательству — 49 лет. Регионы самостоятельно устанавливают сроки аренды в зависимости от категории и назначения земель.

- Сроки аренды на земли сельскохозяйственных угодий без права строительства — от 10 лет.
- Занятия огородничеством предусматривают оформление договора от 3 лет и менее лет.
- Участок под индивидуальное жилое строительство, выдается в аренду на срок от 3 до 10 лет.

Продление договора аренды земли

Продляют договор аренды до момента его окончания. В случае если пользователь обратился с заявлением о продлении после окончания срока аренды, то участок выставляют на аукцион.

Регистрируют договор аренды после его подписания как можно быстрее. Договор составлен для того, чтобы узаконить финансовые отношения сторон. В документе прописаны сумма арендной платы, реквизиты сторон и даты, с момента которых ведется начисление.

Регистрация договора аренды в РосРеестре

Право регистрации принадлежит собственнику, с согласия которого оформлением документов может заниматься арендатор. В Росреестр предоставляют:

- три подписанных экземпляра договора аренды (для арендодателя, арендатора и Росреестра);
- постановление главы района о выделении земельного участка для тех или иных нужд;
- удостоверение личности;
- согласие супруга на заключение договора аренды;
- квитанцию об оплате госпошлины 2000 рублей;

Переуступка прав аренды

Передача прав аренды земельного участка по договору переуступки идентична регистрации договора в РосРеестре. Но, кроме документов перечисленных выше, для смены арендатора земельного участка потребуется:

1. Соглашение о переходе права аренды от прежнего арендатора к новому;
2. Подписанное главой районной администрации уведомление о переуступке права аренды;
3. Если договор аренды сроком менее 3-х лет, то и согласие главы на смену арендатора.

Выводы

Воспользоваться правом и взять в аренду земельный участок у администрации под строительство дома — задача выполнимая. А если вы хотите получить землю для ведения сельского хозяйства и у вас есть готовый бизнес-план, то положительный результат гарантирован.

Преимущества аренды публичных земель в том, что государственная цена аренды ниже рыночной, а гарантом законности сделки выступает государство. Государству, в условиях постоянного экономического спада, также необходимы стабильные финансовые вливания, поэтому мы видим послабления в новом земельном законодательстве.