

Как арендовать землю?

Земельное законодательство предполагает наличие у граждан и юридических лиц прав на оформление аренды земельных участков у любого из городов. В качестве исключения, приводятся лишь земельные участки, которые были изъяты из оборота с резервированием их для муниципальных и государственных целей. Землю для аренды у города можно заполучить для строительных и прочих целей. Возможность подачи заявки на временное использование участка открыта для каждого, включая и граждан других государств. В качестве арендодателя может выступать как частное лицо, так и государство.

Как арендуется участок земли у администрации: пошаговая схема.

Земля, находящаяся в муниципальном владении, может быть передана на условиях арендного договора юридическому или физическому лицу, однако, за определенную плату. В теории, административный орган не имеет возможности отказать в этом заинтересованным лицам.

У владельца объекта недвижимости (юридического или физического лица), существует приоритетное право, касающееся аренды участка, на котором размещена принадлежащая ему на праве собственности недвижимость.

Арендовать землю у городской администрации можно несколькими способами. Можно написать отдельное заявление в соответствующий государственный муниципальный орган. К примеру, в столичных пределах таким органом выступают районные управы. Сотрудники смогут оказать будущему арендатору помощь в подборе наиболее оптимального варианта из всех участков, которые имеются в наличии.

В другом случае, можно прибыть на открытый торг, став непосредственным участником проводимого аукциона, организуемого в населенном пункте. На подобном аукционе выставляют лишь участки, являющиеся свободными, не имеющие обременений и находящиеся на учете в кадастре.

Найти наиболее подходящую землю можно также и самостоятельно. С этой целью можно использовать и имеющуюся кадастровую карту, расположенную на ресурсе Росреестра, которая предназначена для публичного использования. Карта доступна по ссылке: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Так же можно воспользоваться и другими аналогичными ресурсами в сети Интернет, например: [http:// публичная -к адает ро вая -к арт а.рф/](http://публичная-кадастровая-карта.рф/)

Далее необходимо в «Управлении картой» воспользоваться показом кадастрового деления. В схеме будут отображены все находящиеся на учете земли. Будущий арендатор должен выбрать из пустых мест, не имеющих квадратных рамок с обозначением кадастрового номера. Подбрав оптимальный по всем параметрам земельный участок, нужно провести в пределах карты линии границ, для определения его пределов. Эти действия позволяют подсчитать примерную площадь. Далее необходимо прийти в администрацию по месту. Кроме этого, есть возможность арендовать землю у частных лиц и организаций, которые относятся к владельцам. Варианты действующих предложений можно просмотреть в каталогах объектов недвижимости с обозначением их расценок.

Как выяснить, является ли участок свободным?

До того, как арендовать земельный участок у городской администрации, следует собрать все необходимые сведения. При самостоятельном подборе площадки, нужно удостовериться в том, что она фактически пустует. С этой целью, следует в соответствующий орган направить заявление с обозначением места расположения и параметров выбранного участка. Лучше будет приложить карту, очерченную квадратными рамками.

Чиновники, в соответствии с заявлением, определяют текущий статус участка (проводится поиск информации о владельцах участка и вероятных арендаторах). Если такой информации не найдено, право на использование участка будет предоставлено.

Нужно помнить, что распоряжаясь землей, нужно в точности соблюдать правила землепользования с учетом генерального плана. Для будущего арендатора предоставляются все сведения территориального зонирования, целевого назначения площади и действующих регламентов.

При отсутствии прочих претендующих на землю лиц, можно будет перейти к дальнейшему этапу, – проверке размещенных на ней объектов особого значения. Речь может идти, к примеру, о пролегании через территорию газопровода, который создаст неразрешимые проблемы, воспрепятствовав будущему проведению строительных работ, направленных на возведение жилого дома. Такого рода проверка проводится по отдельному заявлению.

Приобретение участка: уточнение моментов.

Достаточно важным вопросом является дальнейшее использование территории. Именно от него напрямую будет зависеть порядок последующих действий. В случае планирования аренды участка для строительных целей, место для расположения будущей постройки не обязательно должно быть согласованным.

В случае с согласованием, разыскав участок через исполнительный орган или в самостоятельном порядке, арендатором составляется заявление, проводится кадастровая оценка земли, с внесением ее в реестр. Далее необходимо взять постановление о передаче земли в аренду и провести подписание договора.

В случае получения по той или иной причине отказа, арендатор имеет возможность направить обращение в судебный орган.

Альтернатива.

Без согласования, земельный участок выставляется в рамках проведения торгов. При этом арендатор получить его сможет, только если предложит наивысшую сумму из предложенных, или когда он будет единственным лицом, претендующим на выставленный лот. Когда строительных работ не предвидится (участок планируется использовать для других целей), схема действий преимущественно такая же, как и в первом из вариантов: процедура аренды участка у городской администрации берет свое начало с направления отдельного заявления с просьбой о предоставлении земли и обозначением ее размещения, размерных характеристик и запланированной цели использования. Все затраты, связанные с постановкой земли на учет в кадастре, в полной мере несет арендатор.

Постановка участка на учет.

При исключении случаев с торгами, потенциальный арендатор сам приступает к процедуре межевания личного земельного участка с его постановкой на учет в кадастре. Как результат таких действий, земля, условно подпадающая под категорию бесхозной, приобретает очерченные линии границ с официально подсчитанной площадью.

Для того чтобы избранную территорию внесли в базу Росреестра, арендатор должен оформить заявление по поводу межевания в районный земельный комитет. В договоренный день кадастровый инженер подъезжает к объекту для проведения обмера территории, выполнения топографической съемки и оформления необходимых документов. Далее арендатор вместе с ним посещает управление Росреестра, где данные о земле будут внесены в структуру единой базы. На

руки арендатора выдается копия, сделанная из кадастрового плана, а также выписка, подготовленная из кадастрового земельного паспорта.

В случае с торгами.

В пределах больших городов, аренда участка у городской администрации – достаточно сложная задача. Это связано с тем, что здесь существенно большее количество претендентов не сопоставляется с малой и ограниченной долей свободных участков. Поэтому именно с помощью аукционных торгов можно обзавестись столь желанным клочком земли в районе пригорода.

Преимущественно, участки уже полностью сформировавшиеся, с кадастровыми номерами и установленными очерченными линиями границ. За это отвечает муниципальная власть.

Претенденты на аренду должны подать заявки, чтобы иметь возможность принять участие в процессе аукциона. Большею частью иницируются торги на определенный участок (право пользоваться им) именно арендатором.

Однако есть и регулярно проводимые аукционы, на которых за свободные земельные объекты сражается буквально каждый, кто пожелает. Когда во время торгов проводится выкуп прав на проведение строительных работ, аренда подобного участка выполняется до момента окончания данных работ.

Далее арендатору предлагают право выкупа с обозначением льготной цены (в объеме 2,5 процентов от значения кадастровой цены). То есть оформление аренды участка с городской администрацией куда выгодней, нежели с частным лицом.

С момента, когда были объявлены торги, заявки должны приниматься на протяжении одного месяца. В случае наличия лишь одного претендента, именно он получает землю в пользование, при заключении с ним прямого договора.

Какая документация нужна, чтобы участвовать в торгах.

Помимо заявления, следует предоставить паспорт и сведения о наличии предпринимательского статуса, в соответствии с данными госреестра. Также следует предъявить доказательства внесения суммы задатка и подготовить номер счета в банке (для возврата).

Подача документации проводится за 5 суток до даты проведения аукциона, не ранее. Средства в качестве задатка надежнее направить заблаговременно, чтобы из-за каких-либо задержек в банках не были сорваны торги. Если задаток отсутствует, в последний из дней определенных для принятия документации, участник будет отстранен от проведения торгов.

Процедура заключения договора аренды.

С момента выигрыша на торгах и соблюдения формальностей, должно быть подписано постановление, касающееся предоставления участка. Далее должен быть заключен договор об аренде. В обязательных атрибутах должно присутствовать: обозначение линий земельных границ и кадастровые сведения, без которых подобный договор в судебном порядке с легкостью будет аннулирован.

Составлением этого документа занимается администрация по месту. Если срок документа будет более года, потребуется регистрация. Последнюю проводят на протяжении месяца в органе Федеральной регистрационной службы на территории. Подобная регистрация упрощает последующее оформление земли во владение, то есть процесс выкупа земли у городской администрации. Чтобы иметь право собственности, арендатору остается только получить в исполнительном органе отдельное, подтверждающее передачу участка, постановление.

Об арендных сроках.

Аренда участка является достаточно серьезным шагом, а процесс оформления арендного соглашения – очень важным, поскольку именно от правильности его проведения будет в дальнейшем зависеть будущая судьба участка. Разговор идет о длительном периоде (годах, десятилетиях).

Период аренды земельных участков имеет ограничение. В случае заключения арендного соглашения с частными лицом или организацией, сроки могут быть назначены самостоятельно. **Но если брать заключение договора с муниципалитетом или государством, – срок использования земли ограничивается 49 годами.**

- если строится многоквартирный дом или реконструируется старое здание, аренда предоставляется на 10 лет;
- для ведения сельского хозяйства, под ИЖС допустим срок 20 лет;
- если угодье осваивает юридическое лицо, по максимуму пользоваться землей разрешается на протяжении 5 лет;
- если планируется создать фермерское хозяйство, участок выделяется не более чем на 3 года.

Сколько стоит арендовать земельный надел у администрации.

Единой суммы, которая определяет стоимость процедуры, не существует, но, конечно, для Красноярска она меньше, а вот в СПб больше – все зависит от экономического благополучия региона. Стоимость аренды также подскажут в администрации города или в сельсовете, где арендуется земельное угодье.

Аренда на землю в 2017 году складывается из следующих составляющих:

- кадастровая стоимость земли;
- установленная цена по результатам аукциона на похожий участок с идентичными характеристиками;
- налог за землю;
- рыночная стоимость.

Если не обошлось без торгов, начальная стоимость составляет фиксированный процент от кадастровой оценки, чаще всего он приравнивается к 1,5%. Но что делать, если кадастровой оценки так и не было произведено? Тогда специалисты ориентируются на рыночные значения, определенные в 2017 году. Базовая ставка зависит от экономического положения региона в России.

Также учитываются такие критерии:

- зональный коэффициент;
- ценность участка;
- категория надела относительно целевого использования (если, к примеру, аренда земли планируется под застройку жилого помещения, она стоит дороже, чем ведение фермерского хозяйства);
- земельный налог – меняется в соответствии с кадастровой оценкой.

Есть ли льготы.

Аренда земли может предоставляться на льготных условиях нескольким категориям россиян:

- лицам, которые имеют в наличии документы, подтверждающие получение статуса инвалида первой или второй групп;
- участникам ВОВ, боевых действий и других вооруженных конфликтов, возникающих локально;
- многодетным семьям;
- участникам ликвидации последствий на Чернобыльской АЭС.

Определять группы людей, получающих землю по льготам, уполномочены представители местной администрации.

Оформление договора аренды.

Договор аренды земельного участка – это юридический документ, согласно которому одна из сторон (арендатор) обретает во временное пользование территорию, с целью получения финансовой выгоды. Другая сторона (арендодатель), получает в течение всего срока аренды определённую сумму.

Обратите внимание, что сделки могут заключаться между физическими лицами, предприятиями и организациями, гражданином и муниципальными властями.

Договор аренды земельного участка невозможно заключить без следующих документов:

- гражданские паспорта участников сделки. Если одна из сторон состоит в законном браке, потребуется письменное согласие второго супруга на оформление документа. Если временная передача права собственности происходит между юридическими лицами, необходимы реквизиты предприятия и выписка из ЕГРЮЛ;
- план-схема территории;
- кадастровая документация земли;
- межевой план с указанием границ участка;
- чек, подтверждающий оплату госпошлины (обязательное условие при регистрации договора);
- непосредственно договор аренды.

Удивительно, но в 2017 году, едино принятый образец заполнения таких договоров до сих пор отсутствует. Правовые акты, на основании которых составляется документ, не отображены ни в одном действующем кодексе законов Российской Федерации.

Приблизительный образец заполнения можно посмотреть в нашей базе. Данный образец не является эталоном, соответственно вы можете составлять договор по своему усмотрению, однако, учитывает все нюансы, чтобы защитить права сторон.

Если сделка заключается между физическими лицами, рекомендуем указать следующие

пункты:

- Наименование документа и данные участников заинтересованных лиц.
- Существенное условие. В нашем случае, это земельный участок, с перечислением характерных особенностей: местоположение, номер кадастрового учёта, группа целевого использования.
- Сумма ренты и порядок внесения платежей.
- Срок действия договора. Учтите, что для данных документов действуют установленные временные рамки. Максимально допустимый срок аренды земли,

составляет 49 лет. Если временные рамки не оговорены сторонами, документ действителен в течение 5 лет.

- Обязанности и ответственность сторон. В частности, определяется порядок расторжения договора. Оговариваются условия для расторжения сделки раньше указанного в документе срока, в том числе в одностороннем порядке.

Обратите внимание, что допускается оформление краткосрочной аренды между физическими лицами, на основании устного соглашения. Однако такая форма не способна защитить участников сделки, поэтому практически не используется.

Для юридических лиц

Существенные условия такой сделки не отличаются от договоров, заключённых между физическими лицами. Однако есть и ключевые отличия в оформлении. Любые сделки, заключённые между юридическими лицами, составляются только в письменном виде, включая краткосрочную передачу права собственности.

Кроме того, сделки между юридическими лицами не подлежат нотариальному оформлению и заверению.

Разнится и размер госпошлины за регистрацию договора. Регистрация сделки между физическими лицами обойдётся в 2 000 рублей. Аналогичная процедура между юридическими лицами стоит уже свыше 20 000 рублей. В обоих вариантах, документ вступает в силу не с момента подписания, а после процедуры регистрации.

Расторжение договора

Расторжение договора допускается при следующих условиях:

- соглашение о расторжении по обоюдному решению сторон;
- нарушение одним из участников существенных условий сделки. В этой ситуации допускается расторжение договора в одностороннем порядке;
- истёк срок действия документа и стороны не выразили желания о продлении;
- ввиду форс-мажорных обстоятельств, прописанных в пунктах документа.

Если соглашение о расторжении сторонами не достигнуто, вопрос решается в судебном порядке.