

Аренда земельного участка у администрации города или поселка



Под арендой землевладения у администрации подразумевается обычная аренда, особенность которой только в том, что стороной сделки, заключаемой с физическим лицом, является не другое физическое лицо, а государство. Аренда землевладения у муниципальных властей сходна с соответствующей процедурой, относимой к обычному гражданскому процессу, но отличительные черты ей все же присущи.

Перед тем, как заключить договор такого плана, заранее изучите имеющиеся нюансы процедуры и ознакомьтесь с ее главными положениями.

Аренда земельного участка у администрации города

В соответствии с нормами действующего законодательства, любые физические и юридические лица имеют право на получение в аренду надела, который предоставляется администрацией города. Субъекты хозяйственной деятельности не вправе арендовать землевладения, предназначенные для удовлетворения потребностей государства или муниципального образования.

Если вы планируете арендовать участок у администрации, не забывайте о необходимости оплаты установленной договором суммы. Кроме того, при аренде возникает обязанность проведения межевых работ соответствующего надела и оформления требуемых бумаг.

Любые муниципальные органы кроме положений, установленных

федеральными законами, имеют локальные нормативные акты, которые регламентируют процедуру предоставления наделов в аренду для ведения определенной деятельности, постройки объектов ИЖС или в других целях.

На сегодняшний день существует несколько вариантов получения землевладения у администрации, которые заключаются в следующем:

- аренда посредством проведения аукциона;
- получение надела от администрации без проведения аукциона. В соответствии с установлениями закона, для такого способа планируемая эксплуатация арендуемой земли должна отвечать целям, предусмотренным в законодательстве, к примеру, для ведения КФХ или индивидуального жилищного строительства;
- бесплатное оформление землевладения в аренду, если такое право предоставлено нормами закона (к примеру, когда молодой специалист переселяется на территорию сельского поселения для устройства на работу). Как правило, заключаемый договор аренды дает арендатору право дальнейшего выкупа арендуемого надела и оформления на него права собственности, а до этого момента (обычно в течение нескольких лет) он освобождается от уплаты сумм, назначаемых за аренду земельного участка.

Посредством торгов

Получение аренды надела при помощи аукциона возможно лишь для тех земель, которые не планируется отчуждать лицам, их арендующим (кроме исключительных случаев). В таких ситуациях не имеет значения, собирается ли гражданин возводить постройки на конкретной территории.

Проведение аукционных торгов инициируется самими муниципальными органами, которые должным образом извещают об этом местных жителей (происходит это не позднее, чем в тридцатидневный срок до начала мероприятия), или же по

волеизъявлению определенных лиц, при условии, что их количество достаточно.

Проведение торгов происходит по следующей схеме:

- городской администрацией устанавливается перечень земель, которые будут сдаваться в аренду и их цели: ведение индивидуального жилищного строительства, сельскохозяйственной деятельности, заселение на определенный период времени, размещение магазинов, подсобное хозяйство и прочее. Иногда муниципальной властью обеспечивается право на последующий выкуп определенных участков, однако это случается не часто. Этот шаг характеризуется необходимостью подачи соответствующих заявлений, составленных надлежащим образом, всеми желающими принять участие в торгах;
- далее устанавливается начальная цена землевладения, которая обычно не превышает 2 – 5% от оценки надела по кадастру;
- третий шаг заключается в предложении участниками аукциона ставок по цене участка, а по результатам мероприятия оформляются договоры аренды. Таким же образом происходит аукцион по аренде землевладений для деревенского населения. Такие торги проводятся районными центрами. Если вы хотите стать участником аукциона, проводимого в отношении конкретного участка, обратитесь к местной администрации для подачи необходимой для этого заявки.

Без проведения аукциона

Уже было сказано, что в определенных обстоятельствах оформление договора аренды земли с муниципальными органами возможно без аукциона.

Это целесообразно, когда:

- арендатор относится к льготной категории граждан, установленной нормами действующего законодательства

(сюда относят ветеранов боевых действий, инвалидов и других);

- администрация передает в аренду земли, не состоящее на кадастровом учете, в упрощенном порядке, минуя торги;
- когда арендатором реализуются определенные проекты по ведению бизнеса, которые действуют в рамках государственных программ.

Чтобы получить подробную информацию о такой аренде и воспользоваться предоставляемой поддержкой, обратитесь к соответствующим организациям. Вернее сказать, посетите местные органы власти, где вам дадут подробные разъяснения по вопросу передачи земли в аренду, представят список требуемой документации и ознакомят с порядком исчисления оплаты за аренду. После того, как воля на аренду землевладения у местной власти выражена, переходите к оформлению соглашения.

В этих целях имейте при себе следующее:

- ваш документ, удостоверяющий личность;
- одобрение мужа или жены на заключение договора, выраженное в форме согласия, удостоверенного нотариусом.

Оформление договорных отношений происходит по установленной схеме, которой необходимо придерживаться:

- достигните обоюдного согласия по всем условиям договора, которые будут зафиксированы в тексте документа;
- внимательно изучите содержание соглашения и убедитесь в отсутствии ошибок и недочетов;
- подпишите документ.

После совершения перечисленных выше действий, зарегистрируйте заключенный договор в органах Росреестра. Только тогда можно будет считать сделку оконченной.

После того, как договор об аренде заключен, оформите свое право на надел соответствующим образом, то есть поставьте на государственный учет. Для этого обратитесь в Росреестр.

При себе имейте пакет следующей документации:

- договор аренды (в трех экземплярах);
- документ, удостоверяющий вашу личность;
- вынесенное главой администрации постановление о предоставлении участка;
- документ по уплате суммы госпошлины.

Процедура оформления прав в подобных обстоятельствах обойдется примерно в 2000 рублей, которые составляют госпошлину, предусмотренную налоговым законодательством. Но если надел не состоит на кадастровом учете, к затратам приобщается подготовка технических бумаг на землевание, которая обойдется в сумму 2000 – 20 000 рублей.

В общем, процедура аренды участка у городской администрации не представляет особой сложности, когда все ее нюансы известны заранее. Помните, что самое важное при ее исполнении – следование позиции закона и серьезное отношение к вопросу. В противном случае оформление аренды может обернуться возникновением неприятностей и затруднений.

Получение надела в аренду в сельской администрации, также возможна одним из трех возможных вариантов:

- на торгах;
- минуя торги;
- безвозмездно.

Арендовать надел на безвозмездной основе праве лица, обладающие особым социальным статусом. Это могут быть семьи, признанные многодетными, и другие категории льготников – для таких целей необходимо наличие разрешения администрации.

Имейте в виду, что в подобных обстоятельствах не исключается предоставление отказа. Местной администрацией обычно без затруднений выделяются землевание для работников бюджетной сферы – это медики, преподаватели и граждане с другими специальностями, которые впоследствии исполняют обязанности на

территории данного населенного пункта.

Следующий вариант получения надела в аренду – без проведения аукциона. Это допускается лишь тогда, когда на участке возведены строения, оформленные в собственность арендатора. Приведенные случаи имеют место при повторном оформлении аренды либо ввиду предоставленного в прошлом времени права на бессрочное землепользование – переход по наследству или получение в дар.

Последний вариант является самым распространенным, и состоит в получении аренды посредством участия в торгах.

В таких обстоятельствах для подготовки и оформления соглашения об аренде, совершите такие действия:

- выберите подходящий участок, который имеет статус, отвечающий вашим целям. Необходимую информацию получите в органах Росреестра, отделении кадастра и картографии, либо обратитесь к главе муниципалитета, который располагает необходимыми данными о возможности предоставления аренды наделов;
- направьте главе администрации надлежащим образом написанное заявление, в котором отразите сведения о землевладении, которое вы хотите получить в аренду и данные вашего паспорта. Также дополнительно укажите следующие сведения: ваш ИНН, место регистрации, цели землепользования и другие пункты, повышающие возможность заключения соглашения;
- после этого главой администрации выполняется проверка возможности предоставления аренды участка и в двухмесячный период устанавливается дата и место аукциона.

Нередко в аукционе относительно сельскохозяйственных земель не принимают участия прочие лица, таким образом, если вы являетесь единственным участником мероприятия – вы автоматически становитесь победителем.

В двадцатидневный срок после получения права аренды обратитесь к главе администрации и заключите соглашение в отношении надела. При этом помните, что в предоставлении землевладения в аренду могут отказать.

В таких обстоятельствах местной администрацией будет направлено письменное уведомление с указанием причин отказа. При несогласии с отказом и наличии соответствующих оснований, обратитесь в судебную инстанцию.

Перечень документации, которая приобщается к заявлению, направляемому в администрацию, бывает различным и зависит от назначения землевладения, и от того, каким статусом вы обладаете.

Стандартный пакет документов состоит из:

- вашего паспорта;
- свидетельства о заключении брака;
- метрик на детей, которые являются несовершеннолетними;
- справки о составе семьи;
- документа из ЖЭКа, характеризующего площадь вашего имущества (если желание получить надел связано с необходимостью постройки жилья для многодетной семьи);
- выписки из домовой книги;
- бумаги об отсутствии оформленных в собственность земельных участков, полученной в Росреестре;
- иной документации, подтверждающей льготы и социальный статус.

Также могут понадобиться и другие бумаги, способствующие получению положительного решения местных властей о выделении землевладения для эксплуатации. Более подробную информацию выясните, обратившись к главе местной администрации.

Расходы по аренде могут быть различными. Это зависит от того, каков статус надела, его площади и других показателей. Наибольшее влияние на сумму расходов оказывает порядок оформления земли. Например, при проведении торгов, стоимость

может возрасти, исходя из итогов мероприятия.

Главным можно назвать то обстоятельство, что начальная цена на торгах составляет 1,5% от оценки имущества по кадастру.

Если сведения о кадастровой оценке надела отсутствуют, ставка определяется в размере 0,6% от стоимости недвижимости по кадастру. Если землевладение, относящееся к участкам сельских поселений, передано в аренду без проведения аукциона, ставка устанавливается в размере 0,6% от стоимости по кадастру.

При предоставлении участка в аренду на определенный период времени на бесплатной основе, местной администрацией впоследствии может быть предъявлено требование о переоформлении соглашения с необходимостью арендной платы.