

# Как оформить землю в аренду под строительство дома?



Иметь в собственности недвижимое имущество желает каждый. Исходя из личных интересов, кто-то останавливается на квартирах или домовладениях, а кто-то – на обоих вариантах сразу. Приобретение уже построенных объектов предполагает серьезные затраты, именно по этой причине некоторые предпочитают самостоятельно возводить жилую недвижимость.

Этот процесс начинается с определения доходящего пункта и регистрации права за землевладение, которое можно оформить в собственность или аренду. В данной статье речь пойдет об аренде надела.

Получать в аренду можно как частные, так и государственные наделы. Первый вариант регламентирован нормами гражданского законодательства, второй исполняется посредством торгов либо без них. Последний вариант следует рассмотреть детально.

Еще недавно аренда землевладений для возведения жилых домов жестко регулировалась положениями закона, однако множество незаселенных территорий и обстановка в отношении сельской местности послужили причинами для того, чтобы пересмотреть Земельный кодекс РФ и упразднить процедуру аренды.

## Как оформить земельный участок в аренду под строительство дома

Первым делом определите отвечающий вашим интересам участок земли. Выбрать его можно, обратившись к публичной кадастровой карте, если вы собираетесь получить в аренду государственный надел, или при помощи объявлений, если вы предпочитаете арендовать землю под строительство у частного владельца.

**Выбирая землевладение, учитывайте, каковы категория надела и разрешенное землепользование, ведь осуществление строительства жилой недвижимости доступно не на каждом участке.**

**Например, если земля имеет сельскохозяйственную категорию, то на ней построить домовладение невозможно, если ее целями являются:**

- устройство огородов;
- полевое личное подсобное хозяйство;
- устройство пастбищ и сенокосов.

Определив желаемый участок, подготовьте документацию и представьте компетентным органам соответствующее заявление.

### **Подготовка пакета бумаг**

**Чтобы арендовать землевладение под ИЖС, обычно необходимо собрать такой комплект документации:**

- схему, устанавливающую границы участка;
- кадастровый паспорт;
- выписку из ЕГРН в отношении собственника;
- плана о возведении жилого объекта;
- справки, полученной в БТИ, о постройках, возведенных в пределах данной территории.

Если аренда оформляется с частным владельцем, обратитесь к нему с просьбой о подготовке справки, подтверждающей, что обременения в форме арестов, долгов по налоговым взносам и коммунальным платежам, в отношении данного участка не имеется. Это поможет снизить риск появления затруднений при пользовании землей.

**Если аренда оформляется с государством, получите решение, отражающее факт предварительного согласования процедуры и копию протокола, подготовленного по итогам торгов.**

Если вы планируете арендовать надел у администрации, минуя торги, заранее соберите документацию, подтверждающую право на

указанную аренду. В качестве подтверждения можете предоставить удостоверение о членстве в некоммерческом объединении. Также это может быть справка о предоставлении льгот, в соответствии с которой, участок может быть передан в аренду за определенную цену, установленную в конкретном субъекте.

### **Подача заявления**

Приступайте к подготовке заявления лишь в том случае, если землевладение арендуется у государства. Данный документ адресуйте земельному комитету местной администрации либо отделению Росимущества. Последний вариант уместен тогда, когда участок является федеральной либо региональной собственностью.

Перед тем, как перейти к заключению договора аренды, подайте заявление на предварительное согласование передачи надела.

**Заявление в отношении предварительного согласования должно отображать информацию в отношении:**

- ваших личных данных и сведений о регистрации;
- места нахождения соответствующего землевладения (если адрес отсутствует – данные о проезде);
- характеристик указанного участка (параметры, установленная категория);
- целей аренды надела;
- сроков аренды;
- ссылок на законодательные нормы, допускающие передачу земли в аренду.

Сначала пропишите в указанном документе точное наименование адресата, затем изложите суть просьбы и заявите ходатайство по поводу согласования аренды надела для начала кадастровых работ по установлению границ. Завершите заявление своей контактной информацией (номер телефона, электронный адрес и прочее) для того, чтобы поддерживать связь с компетентными органами при рассмотрении просьбы.

Далее следует непосредственно процедура заключения соглашения.

**Как, правило, договор об аренде земли подразумевает наличие таких моментов:**

- данные об участниках;
- если стороной договора является организация – указывается полное наименование, банковские реквизиты и норма свидетельство о регистрации;
- основные положения соглашения;
- сведения о наделе, выступающем в качестве предмета договора;
- перечень правы и обязанностей участников сделки;
- период действия договора;
- размер арендной платы ее процедура осуществления платежей;
- для каких целей арендуется участок;
- основания для расторжения соглашения;
- возникновение ответственности участников при нарушении положений договора либо досрочное прекращение договора.

Содержание арендного соглашения, заключаемого с государством и частным владельцем почти одинаков. Заключая сделку с частным собственником, внимательно отнеситесь к информации о наличии обременений, действующих в отношении надела, а при оформлении договора с государством, учитывайте вид разрешенного использования земли, ведь изменение положений, предусмотренных в договоре, подписанном с государственными органами или частным собственником, впоследствии не представляется возможным.

**Оформляя договор с гражданами обращайтесь внимание на наличие сособственников землевладения. Если собственник имеет супруга, от него потребуются предоставление согласия второй половины либо совладельцев на оформление сделки.**

Наделы, предоставляются для постройки жилой недвижимости из муниципальной или государственной собственности. Право на аренду землевладений предоставляется гражданам нашей страны, иностранных государств, и лицам, не имеющим гражданства.

Преимущественное право на аренду участка для строительства имеют определенные категории граждан, имеющим льготы. Например, это может семья, признанная многодетной. Самый оптимальный вариант – аренда сельской земли, так как такие наделы пользуются меньшей популярностью, нежели городские.

Те лица, которые зарегистрированы в сельской местности, наделяются правом бесплатной аренды наделов. Однако некоторые специалисты, работающие по профессии, могут получить землю в первую очередь.

**К их числу относят:**

- медицинских работников;
- работникам в сфере сельскохозяйственной деятельности;
- Трудящихся в сфере образования – воспитателей и учителей.

Перечень первоочередных должностей для получения надела на льготной основе утверждает местная власть. В различных субъектах такие перечни могут быть разными. Это означает, что те кто не имеет обозначенной в списке профессии, могут заявлять намерения об аренде участка по общим основаниям, посредством торгов. В таком случае выберите понравившееся землевладение, обратившись к кадастровой документации.

Установление цены аренды является серьезным вопросом. Стоимость предоставления надела, являющегося собственностью государства, регулируют положения постановления № 582.

**В соответствии с его содержанием, стоимость определяется такими способами:**

- на основании данных о кадастровой оценке;
- согласно итогам проведенных торгов;
- при исчислении налога на землю;
- согласно действующим временным ставкам по оплате.

Размер стоимости государственной аренды по итогам аукциона

может оказаться гораздо выше кадастровой или рыночной оценки участка, если надел удачно расположен. Аренда без проведения аукциона оплачивается в размере 0,6% от кадастровой оценки землевладения.

**Кроме отмеченного, за процедуру регистрации оплачивается сумма госпошлины в размере:**

- 2000 рублей – для граждан;
- 22000 рублей – для организаций.

## **Сроки аренды земли под ИЖС**

Аренда землевладения, заключенная с частным владельцем, обычно занимает 3 – 10 дней, в зависимости от времени согласования, так как регистрируется сделка в недельный срок, если частный владелец располагает необходимой кадастровой документацией на участок.

Аренда надела, оформленная с государственными органами, длится приблизительно 2 месяца, при неполучении отказов, а при переоформлении документов может продолжаться до 6 месяцев. В этот период времени включен промежуток, отведенный на исполнение необходимых кадастровых процедур (от 3 дней до 3 недель).

**Аренда землевладений у физических и юридических лиц может длиться и дольше, чем аналогичная процедура, оформленная с государственными и муниципальными наделами. Максимальный срок, на который государственные и муниципальные органы могут предоставить надел в аренду – 49 лет.**

## **Передача земли из аренды в собственность**

После возникновения права аренды, как можно раньше переходите к постройке домовладения: обычно для этого предоставляется

промежуток времени, составляющий 2 – 5 лет. При завершении строительных работ в указанный срок, землевладение можно оформить в собственность и осуществить его приватизацию, а это в дальнейшем способствует распоряжению наделом в полной мере.

По окончании строительства посетите местные органы власти для того, чтобы оформить документы, подтверждающие ваше право собственности на построенный объект недвижимости.

При соблюдении всех предписаний закона и вводе дома в эксплуатацию, проблем по оформлению прав на него возникнуть не должно. Для того, чтобы перевести землевладение, находящееся в аренде, в собственность, предъявите оформленную документацию на домовладение и соглашение об аренде надела, которых выступит в качестве доказательства эксплуатации участка в соответствии с назначением.

После подачи необходимых бумаг, получите документ на предоставление землевладения. С даты его получения вы становитесь полноправным собственником надела. Если в силу определенных обстоятельства вам будет отказано, обратитесь в судебные органы и попытайтесь оспорить принятое решение.

Из вышеизложенного следует, что процедура аренды требует серьезных временных затрат и сбора обширного пакета документации. Однако гражданам оформление аренды у государства обходится в меньшую сумму, чем выкуп или заключение договора аренды с частными владельцами, либо приобретение уже возведенного объекта недвижимости, поэтому перечисленные мероприятия того стоят.