

Как взять в аренду земельный участок у администрации города?



Аренда земельного надела – это процедура, в результате которой у собственника получают определенную территорию на временное пользование, но это происходит только при одном условии: если заранее были внесены в договор условия о сумме вносимых ежемесячных платежей.

Если большая часть земельного участка принадлежит муниципальным властям, то остальные арендные сделки осуществляются при участии иных органов муниципалитета. Следует рассмотреть пошаговую инструкцию, которая позволяет взять в аренду у администрации землю и оформить ее в собственность.

Как взять в аренду землю у администрации города

Можно выделить всего четыре способа, позволяющие арендовать землю у администрации города:

- провести аукцион, руководствуясь инициативой администрации с дальнейшей передачей муниципальной и государственной земли в арендopользование;
- провести аукцион по инициативе гражданина страны с дальнейшим правом выкупа участка в собственность;
- проводится аренда без торгов и аукционов, но только для льготников;
- осуществляется аренда, но без проведения торгов на земли, которые, не состоят на кадастровом учете, либо еще не были сформированы (согласно упрощенной схеме).

Второй и четвертый способ стоит рассмотреть детальнее, так как они могут быть легко осуществимы. Важно разобрать их прямо сейчас детально.

Проведение аукциона по инициативе граждан

С 1 июня 2015 года проводятся аукционы, на основании инициативы граждан на земли в границах населенных пунктов, это касается всей территории РФ, кроме Москвы, Севастополя и Санкт-Петербурга.

Со своей стороны, законодатель не занимается подготовкой схемы расположения земельного надела на таких территориях, то есть инициатором проведения аукциона могут выступить сформированные земельные наделы в пределах населенных пунктов, либо же земли общего сельскохозяйственного назначения.

Как выглядит порядок создания аукциона на сформированные земельные участки?

К такой категории земель обычно относят наделы, которые уже ранее были поставлены на кадастровый учет и отображаются на карте Росреестра. Владельцем может выступить муниципалитет либо же государство, то есть публичная собственность.

Первый шаг: отыскать список муниципальных участков

Чтобы получить стратегически важную информацию о том, какие именно участки можно считать свободными, следует обратиться за консультацией в Многофункциональный Центр, либо же «службу одного окна» и запросить «Выписку о правах отдельного лица, на объекты, которые у него уже имеются».

В объекте запроса должен быть указан город, либо же муниципальное образование или область, то есть субъект, у которого вы планируете арендовать земельный надел. Так у вас есть уникальная возможность узнать, какие именно земли принадлежат администрации города либо же государству.

На выполнение подобного запроса может уйти около 5 дней.

Услуга предоставляется платно и нужно будет заплатить за нее 200 рублей – это сумма для физического лица. Выписка будет содержать данные о земле, которые находятся в собственности субъекта либо же муниципалитета и, самое главное, в ней содержатся кадастровые номера.

Второй шаг: необходимо выбрать участок из этого списка

Следующим этапом станет поиск кадастрового номера из списка. Вводить необходимо в поисковую строку по очереди важную информацию, рассматривая детально карту Росреестра. Информация будет получена в виде категории, статуса, а также разрешенного использования земли (вида), когда участок был поставлен на кадастровый учет и его общая площадь тоже будет указана, в том числе и кадастровая стоимость.

Вкладка «Услуги» позволяет выбрать раздел под названием «справочная информация по недвижимому объекту». В режиме онлайн тут указываются все стратегически важные данные о правах и ограничениях, которые ранее были наложены на земельный надел. В самом низу страницы следует нажать «Сформировать запрос» и через несколько секунд перед глазами появится ссылка с информацией из ЕГРН.

Вас будет интересовать особый пункт под названием «Права и ограничения», если его нет, тогда все очевидно и просто данный участок свободен. На этой странице у вас есть возможность подать пакет бумаг на регистрацию и нажать ссылку. После методичного рассмотрения в МФЦ представленного списка необходимо отыскать свободные земельные наделы в муниципальной или же государственной собственности.

Очертите для себя наиболее подходящие варианты и можно смело отправляться смотреть их на местности и лишь потом выбрать наиболее подходящие для себя варианты для дальнейшего строительства либо же ведения хозяйственной деятельности.

Территория не должна содержать так называемые бесхозные постройки газопроводы, трубопроводы либо же какие-то иные

обременения. Важно проверить наличие технической возможности подключения к инженерным сетям, и такое возможно также для земли под ИЖС.

Третий шаг: подается заявление о проведении аукциона

В заявлении должен быть указан обязательно кадастровый номер земли и само по себе заявление подписывается на имя главы администрации муниципалитета с обязательным указанием цели использования земельного надела. Прежде чем вы получите ответ о том, когда именно был создан участок и можно ли претендовать на пользование им, либо же будет выдан отказ о проведении аукциона, может пройти порядка двух месяцев.

После того, как будет проведен аукцион:

- результаты в обязательном порядке заносят в специальный протокол, который должен быть составлен в нескольких экземплярах;
- готовый документ должен подписать победитель и организатор аукциона;
- участок следует описать с указанием имени победителя, а также размером арендной платы, которая также должна быть внесена в протокол;
- возвращаются задатки участникам в течение нескольких дней, обычно два-три на это уходит после проведения аукциона;
- победитель аукциона должен подписать договор аренды сроком от трех и до двадцати лет.

Пошаговая инструкция по упрощенной процедуре

Вам следует понимать, что для таких земель, на которые не разграничивается госсобственность, любые правила предоставления в аренду будут определяться с помощью субъекта РФ, а вот распоряжаться ими имеет право муниципалитет, на территории которого непосредственно и расположен данный земельный участок. Поэтому писать заявление и вести дальнейшие переговоры о том, когда именно должен быть предоставлен

земельный надел в пользование, следует в адрес муниципальных властей.

Рассмотрим прямо сейчас порядок предоставления земли в аренду без торгов на примере участка земли под ИЖС. Этот алгоритм можно смело использовать для иных участков: КФХ, ЛПХ, огородничества, садоводства и т. д.

Первый шаг: необходимо отыскать свободный участок и подготовить специальную схему

Для этого следует отыскать землю, которая, в свою очередь, не состоит на кадастровом учете, и схема описана в способе №2. Согласно последним данным, такая схема на карте Росреестра не работает и поиск следует осуществить вручную. О том, как можно отыскать необходимую информацию, вы узнаете в конце страницы более подробно.

Для осуществления подготовки схемы расположения земельного надела на кадастровом плане территории необходимо воспользоваться услугами кадастрового инженера. Вероятно, именно он сумеет указать вам правильное направление, в котором необходимо будет отыскать свободные земельные участки. Придется потратить на подготовку схемы в среднем от 500 и до 2000 рублей.

Второй шаг: заявление подается в администрацию

После того, как будет получена на руки схема, следует обратиться в муниципалитет, на территории которого был расположен земельный надел и в дальнейшем заявление будет принято на рассмотрение и схема будет утверждена и согласован предварительно предоставленный земельный участок.

Согласно ст.39.18 ЗК РФ и постановлению о предварительной процедуре согласования, ключевым условием предоставления земельного надела без проведения аукциона является наличие льгот. Поэтому так важно в заявлении указать цель, с которой будет использована земля, кадастровый квартал и обязательно

приложить копию паспорта с пропиской и схему.

По мнению специалистов, гораздо проще взять в аренду участок с целью огородничества и все потому, что кадастровая стоимость в несколько раз ниже, стоимость аренды значительно меньше и строить жилой дом совершенно не обязательно, достаточно построить сарай или баню.

Сумма выкупа будет гораздо меньше, тут самое главное, чтобы участок был в пределах населенного пункта и тогда у вас будет возможность совершенно бесплатно изменить его назначение на ИЖС, и кроме этого никто не запрещает указывать в заявлении какие-либо минимальные или максимальные размеры земельных наделов.

Установленный согласно действующему законодательству срок рассмотрения заявления – в течение 30 дней.

Обычно к этому периоду муниципалитет публикует специальные извещения, согласно которым есть возможность предоставить земельный надел в пользование, согласно установленному порядку либо же городского округа согласно месту нахождения земли с дальнейшим извещением на главной странице сайта либо же так называемого уполномоченного органа в интернете. Может быть также принято решение о том, что необходимо в срочном порядке отказаться в предоставлении участка.

По истечении 30 дней с непосредственного момента публикации извещения заявление о решении принимать участие в аукционе не поступило, тогда будет принято решение о согласовании предоставления земельного надела в соответствии со ст.39.15 Земельного Кодекса, но только при условии, что земельный участок, который запрашивается, должен быть образован либо же его границы подлежат уточнению, согласно ФЗ.

В дальнейшем принятое решение обязательно должно быть направлено для ознакомления заявителю. В качестве результата будет получено постановление о том, что было произведено

дальнейшее согласование о предоставлении земельного надела без дальнейшего проведения торгов, а также постановлении об утверждении схемы расположенного земельного надела.

Третий шаг: участок необходимо поставить на кадастровый учет

Следует взять схему с постановлением главы района и отправиться на консультацию к кадастровому инженеру для дальнейшего оформления кадастрового паспорта, а также межевого дела и постановки участка, который недавно только образовался, на кадастровый учет.

На это уйдет порядка 5-6 тысяч рублей и 10 рабочих дней.

Четвертый шаг: следует подать заявление о дальнейшем предоставлении земельного участка в аренду.

В администрации следует написать заявление о дальнейшем предоставлении земли в аренду без проведения аукциона, и указано должно быть имя главы районной администрации с приложением в виде собранного пакета документации.

Пятый шаг: заключается договор аренды

После того, как будет подготовлен договор аренды, в течение 30 дней вам еще предоставят порядка тридцати дней на то, чтобы ознакомиться с условиями аренды и подписать документ в трех экземплярах. После этого должна быть оплачена процедура аренды на 6 месяцев вперед и проведена регистрация договора в Росреестре, с оплатой государственной пошлины 2000 рублей.

Земельный участок должен быть представлен на срок не меньше чем три года и поэтому со строительством затягивать точно не стоит.

Достаточно получить разрешение на осуществление строительства и в дальнейшем провести процедуру оформления кадастрового паспорта в собственность, а на основании наличия здания в собственности обязательно нужно перевести в собственность земельный участок, под которым находится строительный объект

за 3% от общей кадастровой стоимости. Если вы будете использовать земельный участок не по назначению, тогда будете привлечены к административной ответственности и в дальнейшем будет расторгнут договор аренды по инициативе владельца.

После того как будет осуществлен выбор свободного земельного участка, необходимо в срочном порядке обратиться в муниципалитет и представить такие важные документы, чтобы заключить договор аренды:

- заявление в письменном виде на предоставление земельного участка в аренду;
- паспорт заявителя;
- бумаги, которые выступают подтверждением права на осуществление аренды вне конкурсной программы;
- указание, с какой именно целью будет использована земля.

Росреестр для проведения процедуры регистрации требует:

- заявление от каждой из сторон;
- один экземпляр договора аренды;
- удостоверение личности арендодателя;
- кадастровый паспорт;
- межевой план;
- квитанция о том, что была уплачена госпошлины.

Согласно действующему законодательству, будет наложен ряд определенных ограничений, которые не позволяют взять в аренду несколько категорий земель одновременно.

В частности, нельзя использовать:

- территории парков и заповедников;
- объекты, которые находятся в распоряжении ВС РФ, а также ФСБ;
- территории, которые ранее были закрыты;
- участки, на которых имеются массовые захоронения;
- земли, на которых располагаются объекты атомной энергетики.

Земельные наделы, в отношении которых не были наложены какие-либо ограничения, могут в дальнейшем предоставляться заявителю для такого ряда целей:

- вести подсобное хозяйство;
- заниматься огородничеством и садоводством;
- для осуществления деятельности КФХ;
- под строительство жилищ.

Сама по себе арендная плата – это особое условие договора по ЗК. Обычно расчетные операции осуществляются и устанавливаются согласно закону РФ. Если собственность не была ранее разграничена, тогда это субъект федерации, а если для муниципальных – во владении муниципалитетов.

Стоимость арендной платы участков напрямую будет зависеть от того, была ли ранее пройдена процедура аукциона или же нет. Если имеется кадастровая оценка, тогда в течение следующих пяти лет сумму первоначальной ставки торгов, согласно арендной плате, будет гораздо выше, чем 1,5% кадастровой стоимости.

Если кадастровая оценка не была проведена, либо же ей гораздо больше пяти лет, тогда торги проводят согласно процентной ставке от рыночной цены.

Была установлена периодичность проведения госкадастровой оценки, и она осуществляется один раз в три-пять лет. Любые расчетные операции, проводятся на основании базовой ставки категории земель района, и учитывается общая площадь участка и вид целевого использования, зонального и поправочного в комплексе коэффициентов. На весь последующий срок возведения жилого дома к аренде участка должна быть применена характеристика зонального коэффициента.

Обычно стоимость аренды земли для ЛПХ, огородничества, ИЖС, садоводства определяется в размере около 0,6% от кадастровой стоимости земельного участка. Любые попытки администрации либо же собственника включить другие затратные пункты в договор являются незаконными.

Срок аренды земельного участка у администрации

Согласно ЗК, страны декларируют право передачи земли из муниципальной собственности физическим, а также юридическим лицам:

- со сроком от одного года, но не более сорока девяти лет;
- в невозвратное пользование;
- в пользование на строго определенный срок.

В категорию долгосрочной аренды входит период от пяти лет, и при этом арендаторы имеют полное право сдавать права и обязанности иным людям.