

Как взять землю в аренду у администрации и что для этого нужно?



Много вопросов возникает в связи с потребностью граждан участвовать в различных сделках. Чаще всего физические лица сталкиваются с необходимостью вступать в арендные отношения с собственниками земельных участков. Узнайте, что нужно знать о правилах заключения договора аренды на земельный участок.

Аренда земельных участков у администрации

На сегодняшний день в отличие от пятилетней давности, оформить аренду на земельный участок с точки зрения юридической чистоты и юридической корректности стало многократно проще. Прежде всего, потому что наработана внушительная по объему судебная практика.

Безусловно, в этих судебных делах активно принимают участие органы государственной власти и органы местного самоуправления, поэтому указанные структуры накопили соответствующий опыт решения земельных вопросов по поводу аренды участков. Самое главное, произошли достаточно серьезные, глубинные изменения действующего законодательства России.

С 2015 года органы местного самоуправления либо иные лица, например, государственные органы (все зависит от региона расположения земельных участков и того, как между ними распределены соответствующие обязанности) обязаны по заявлению гражданина предоставить ему земельный участок, который, с точки зрения специалистов, создавших публичную кадастровую

карту, может быть приватизирован, то есть передан в частную собственность.

Либо муниципальные органы обязаны передать участок земли, выбранный гражданином, в аренду по желанию заявителя, если он не желает временно приобретать участок в собственность.

Аналогичная ситуация может сложиться, если земельный участок не может быть передан в силу условий в собственность, а получить его можно только в аренду.

Это глубинные серьезные изменения в законодательстве, так как ранее в земельном кодексе существовал лишь основополагающий принцип, сообщающий о том, что гражданин вправе приобрести землю в собственность. По сути, это был принцип, а не разработанный механизм передачи земли государства в собственность гражданам.

Как известно, чиновники создавали такое невообразимое количество препятствий и сложностей, что гражданин для получения земельного участка в собственность или аренду должен был фактически стать юристом высшей квалификации по земельным спорам. Потому что спотыкался гражданин практически на каждом моменте, связанном с этими земельными отношениями.

Рассмотрите вопросы аренды. Если гражданин не желает брать на себя обязательства собственника земельного участка, в том случае, если сам земельный участок не может находиться в частной собственности, то в этом случае рекомендуется оформлять земельный участок в аренду.

Изучите пример. Почему граждане не хотят приобретать в собственность землю? Ответ заключается в стоимости земельного участка. Одно дело, когда владелец земли платит арендную плату, и это наиболее удобно пользователю участка, потому что есть желание построить промышленную базу или дом для последующей продажи возведенного объекта. В таком случае поймите, что сам земельный участок не нужен фактически продавцу недвижимости на нем.

Другое дело, когда при выкупе в собственность необходимо внести огромную сумму за земельный участок. Учтите, что выкуп организован таким образом, что основой для определения стоимости является кадастровая стоимость земельного участка, которая на сегодняшний день приравнена к рыночной стоимости.

Таким образом, сумма выкупа иногда достигает внушительных чисел, соответственно, граждане отказываются от возможности приобретать землю, предпочитают приобрести землю по договору аренды.

Обязательно обратите внимание, что предоставление земельных участков, которые не заняты ничьим имуществом, капитальными постройками, иными объектами недвижимости осуществляется только на конкурсной основе. Поэтому желающим получить землю в аренду придется подавать соответствующее заявление и участвовать в торгах.

Для начала нужно понять, как найти участок, который уже прошел процедуру межевания, границы которого нанесены на кадастровую карту и участок выставлен на торги.

Для этого можно использовать сайт torgi.gov.ru, который является официальным сайтом РФ для размещения информации о проведении торгов. Здесь находится информация о недвижимости, земельных участках, предприятиях, определенных территориальных зонах и так далее. Все объекты, которые государство выставляет на торги.

Найдите пункт об аренде и продаже земельных участков в строке инструментов, расположенной вверху сайта в виде кнопок с различными изображениями. Выберите нужный раздел и откройте его. В открывшемся материале видно, как по всей стране находится в продаже определенное количество продаваемых лотов.

Найдите информацию о том, какое количество земельных участков по всей стране выставлено на торги.

В интерфейсе сайта присутствуют информационные разделы о

каждом представленном лоте:

- Организатор торгов;
- Размер площади участка земли, выставленного на продажу;
- Адрес фактического расположения земельного участка;
- Стартовая цена участка на аукционе.

Если заявитель является единственным претендентом на участок, то указанная стартовая цена участка будет являться стоимостью аренды земельного участка. Существуют участки, начальная стоимость которых не определена заранее.

Соответственно, часть земель в различных областях можно приобрести или взять в аренду по условной стоимости, которая специально занижена или сведена к нулю для того, чтобы земли начали осваивать граждане.

Изучите возможности работы сервиса этого сайта, выберите конкретный регион в поисковой строке, расположенной справа вверху странички сайта.

После ввода данных об искомом регионе страны и после нажатия кнопки поиска откроется страничка с данными обо всех объектах недвижимости в продаже на текущий момент. Выберите раздел аренды и продажи земельных участков, откройте его и рассмотрите предоставленные данные.

В данном разделе можно увидеть полный список участков, которые по выбранному региону выставлены государством на торги. На экране отображается неполный список доступных данных, внизу страницы существует ряд чисел, выбирая которые можно изучать весь представленный материал постранично.

Выберите понравившийся участок земли, обратите внимание на адрес его расположения, который присутствует в данных об участке. Если участок подходит, то выезжайте на место по адресу и изучайте особенности земельного участка непосредственно на нем.

В случае если участок подходит по требуемым параметрам покупателя, отправляйтесь в администрацию муниципального образования, к которому территориально принадлежит земля, в отдел по земельным отношениям.

Составьте заявление с указанием намерения принять участие в проводимом аукционе за право купить или взять в аренду участок земли. Далее, нужно дождаться проведения аукциона и выиграть его, предложив более высокую цену, если будут присутствовать конкуренты.

Таким образом, изучая данные о земельных участках на сайте, можно выбрать желаемый участок земли для заключения договора аренды или приобретения.

Существует еще один способ поиска земельного участка для заключения договора аренды. Для этого откройте Публичную кадастровую карту РФ, где все территориальные зоны обведены красным. Кроме этого, на карте нанесены все участки земли, прошедшие межевание. Изучив панель инструментов, расположенную слева сверху странички сайта, можете самостоятельно нарисовать земельный участок на карте, где есть пустые земли.

С распечаткой такого наглядного рисунка можете отправляться в администрацию муниципального образования для подачи заявления с целью приобретения участка земли, изображенного условно на карте, в аренду.

Заявление будет рассмотрено и глава администрации вынесет решение:

- Принять заявление к рассмотрению с вынесением решения;
- Отказать заявителю и мотивировать отказ.

Далее, изучите, как найти уже отмежеванные участки земли, которые на момент поиска не состоят в качестве арендованных земель или земель, принадлежащих конкретным собственникам. Такие участки должны быть отмежеваны, нанесены на кадастровую карту, но в качестве собственника у них указан

муниципалитет, иной орган государственной власти.

Выберите на ПКК любой регион, приблизьте его на карте до того момента, как будет видно деление территории земли на участки. Область делится обычно на участки, в состав которых входят районы, в пределах города территория разделяется на участки по районам.

Попробуйте найти земельный участок для продажи без собственника за пределами любого города, выбранного гражданином. Чаще всего, в городе найти участок земли для приобретения или аренды весьма проблематично. Выберите произвольный район за городом и максимально приблизьте изображение на интерактивной карте.

При достаточном приближении видно деление территории на земельные участки, на некоторых из них уже существуют обозначения жилых строений в виде закрашенных квадратиков. Для того чтобы проще было понять, где на карте расположен участок, выберите в меню управление картой и подраздел «наложение снимка с космоса», отметив пункт галочкой.

После проделанной операции становится более наглядно и понятно изучать территорию. При таком виде отображения сразу можно различить дома, постройки, дороги. Выберите любой участок, на котором не расположены строения или дома. При клике мышкой на него появится выделенная территория участка, приближенная на экране и окрашенная в желтый цвет.

Во всплывающем окне слева предоставлена вся известная информация в отношении данного участка:

- Кадастровый номер земельного участка;
- Статус участка земли;
- Точный адрес местоположения участка;
- Стоимость земли;
- Площадь выбранной территории;
- Иные данные.

Ищите пункт о разрешенном использовании, в котором должно быть написано следующее: «Для индивидуальной застройки».

Далее, узнайте о том, находится ли участок земли в аренде или в собственности кого-либо. Для этого нажмите в рассматриваемом всплывающем окне кнопку «Услуги», далее выберите ссылку «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме онлайн».

После нажатия ссылки перейдите на страничку с информацией, в присутствующих пустых полях ничего не вписываете, оставляете заполненным только поле с информацией о кадастровом номере. Нажимаете зеленую кнопку внизу для формирования запроса. Откроется страничка с результатами запроса, выберите данный участок путем нажатия интерактивной ссылки.

После перехода по ссылке откроется информационная страничка с данными об искомом участке земли. Выберите пункт, выделенный жирным, который называется «права и ограничения». Если данные в данном разделе отсутствуют, то это, скорее всего, может означать, что собственника или арендатора у данного участка нет.

Таким образом, чтобы узнать информацию о собственниках земли, арендаторах, или о том, что участок свободен и находится в собственности государства, достаточно изучить возможности различных инструментов в интернете на специальных сайтах.

Если участок найден, который соответствует требованиям покупателя, данные о собственниках отсутствуют, выпишите номер кадастрового участка. Затем с кадастровым номером участка отправляйтесь в администрацию поселения в отдел, занимающийся земельными вопросами, чтобы более точно и детально навести справки об участке.

Порядок действий следующий:

- Получите информацию о том, есть ли собственник участка;
- Находится ли участок в аренде;

- Существуют ли какие-то обременения на этом участке;
- После выяснения теоретической части, отправляйтесь непосредственно на сам участок и проводите осмотр территории, ландшафта и особенностей участка.

На основании представленных сведений можно выбрать интересующие участки земли, не выходя из-за рабочего стола кабинета или дома.

Получить участок земли от администрации в аренду несложно:

- Для начала, необходимо выбрать место, которое есть намерение оформить по договору аренды;
- Убедиться, что на участке нет строений и сооружений, что является важным условием (для упрощения этой задачи можно навести справки на сайте Росреестра, изучив публичную кадастровую карту);
- Навести справки о том, есть ли собственник или арендатор на данном участке (для этого отправляйтесь в администрацию и подавайте соответствующее заявление).

Если земельный участок будет занят владельцем, то придется вновь начинать поиск участка и проверять данные о владельце через запрос в администрацию муниципалитета.

Если все устраивает и собственником является администрация, то объявляется дата проведения аукциона по передаче земли государства в аренду частным лицам. Возможно получить землю в аренду только в том случае, если при проведении аукциона не появится желающий выкупить землю.

После составления заявления необходимо выждать несколько недель, чтобы получить решение администрации о том, будет или нет предоставлена земля в аренду по запросу. Сроки проведения аукциона можно узнать при помощи СМИ.

Аукцион проводится в обязательном порядке. Права на использование земельного участка новому владельцу передаются исключительно по результатам проведенного аукциона.

Государство в лице органов самоуправления будет заключать договор аренды на государственную землю только с тем претендентом, который официально оставил заявку на участке в аукционе по приобретению прав на вновь образованный участок земли.

Учтите, что перед выставлением земельного участка на торги необходимо провести процедуру межевания. Выделив территорию из общего земельного массива, необходимо присвоить кадастровый номер участку, необходимо получить кадастровый паспорт на участок. Все это необходимо для определения рыночной стоимости участка, на основании которой участок выставляется на торги в процессе аукциона.

Поймите, что инициатор процесса выделения участка из состава государственных земель, который подал заявление с просьбой выделить конкретный участок для принятия его в аренду, не обладает преимущественным правом заявителя в процессе аукциона. Участие принимает в торгах на общих основаниях, несмотря на проведенные работы по поиску участка, выделению его в отдельный участок, проведению межевания.

Особое внимание уделите тексту договора аренды, который предлагает государство по итогу аукциона. Обратите внимание на конкретные условия в документе, так как он будет находиться в составе проектных бумаг. Тщательно изучите все тонкости и условия приобретения земли в аренду до момента подписания документа.

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка

По запросу гражданина или представителя осуществляется в присутствии заявителя или без него (многое зависит от правил проведения аукциона в конкретном муниципальном образовании) рассматривается вопрос формирования земель из государственных запасов для передачи нераспределенных земли в аренду. Из таких

участков земли формируется самостоятельный участок, который соответствует требованиям заявителя по площади, по назначению.

Когда будет сформирован этот участок, когда проведут процедуру межевания земли, когда участок будет поставлен на кадастровый учет, выяснится кадастровая стоимость земли, определится рыночная стоимость земли, после этого фактически будет сформирован объект торговли на аукционе. А, значит, на аукцион будет выставлено право заключить договор аренды в отношении данного участка земли.

То есть без аукциона получить право аренды на земельный участок нельзя. Хотя, существуют исключения из общего правила, которые регламентируются отдельными правовыми актами и законами. Например, предоставление земли многодетным семьям.

Поймите, что при участии в соответствующих аукционах и мероприятиях по приобретению права на аренду земли, далеко не факт, что участок достанется именно заявителю.

Когда можно начинать строительство дома на арендованной земле

После того как на руках будут находиться определенные бумаги: договор аренды, кадастровая документация на землю, план межевания, такой гражданин может считать себя арендатором земли. Однако, при наличии этих документов на землю разрешения на строительство объектов нет. Любые работы по возведению конструкций будут незаконны.

Чтобы узаконить право на строительство, необходимо оформить специальное разрешение на строительство:

- Подаете заявление в МФЦ на получение права строительства объектов на арендованной территории;
- Оформляете и готовите все документы, которые потребуют сотрудники МФЦ.

Процедуры эти занимают порядка трех месяцев, по стоимости расходов рассчитывайте примерно на 1000 рублей.

Учтите, что при оформлении разрешения на строительство объекта необходимо предоставить информацию о габаритах и форме дома. Информацию подавайте с запасом по размерам дома, так как, получив разрешение на строительство объекта определенного размера, строить дом больше не получится.

На предоставленной схеме участка укажите примерное расположение объекта строительства, который планируется возвести. Схематическое изображение участка имеет определенные разметки, в пределах которых нужно разместить объекты строительства.

После представления выше перечисленных документов происходит оформление разрешения на строительство объекта. Вместе с разрешением, схематичным расположением объекта на участке, с градостроительным планом на руках можно начинать стройку, имея на это полное основание и право.

Трудности при аренде земельных участков у администрации

Данные государственного кадастра по недвижимости и данные БТИ и данные регистрационной службы при объединении сведений являются неполными. Причина кроется в 90-х годах во время проведения земельной реформы, когда было выдано гражданам огромное количество земельных участков гражданам, некоторые даже смогли получить свидетельства собственности на них.

На тот момент единой федеральной базы данных о предоставленных гражданам участках не было. Кроме этого, люди, получившие землю в период инфляции и безденежья, чаще всего не строили ничего на этих участках. Это привело к тому, что на данный момент существует огромная незанятая территория, в отношении которой нет документов, иных регистрационных сведений, которые

учтены в любом реестре недвижимости.

Не обнаружив данных на участок, гражданин считает себя вправе получить его в собственность или аренду путем проведения аукциона.

Администрация при проверке документов на участок не выявляет нарушений, передает участок путем проведения аукциона и заключает договор аренды с новым владельцем. Такой владелец включается в строительство и обработку участка, возводит строения, огораживает территорию. Вдруг появляется лицо со свидетельством 1991 – 1995 года, который заявляет свои права на свой участок земли.

В соответствии с законом застройщик обязан снести все сооружения или выкупить землю у владельца, или иначе договориться о дальнейшем взаимоотношении с собственником участка.

Даже если приобретаете землю с аукциона у государства, проверяйте историю правовых отношений касательно конкретного участка вплоть до 1990 года, чтобы избежать неприятностей с владельцами земли, права которых не внесены в государственные реестры.

Чтобы избежать такой проблемы, запрашивайте данные о земельном участке в архивах органов местного самоуправления, наведите справки у соседей участка о владельце земли. Детально подходите к изучению всех вопросов и нюансов дел, касающихся земельных отношений.

Если желаете приобрести участок в аренду или собственность, важно понимать, что договор не должен утратить юридическую силу, что повлечет обесценивание участка, для этого необходимо предпринять все возможные действия по выяснению истории участка. Уделите больше внимания технической и юридической составляющей сделки.

Не стоит безусловно доверять государственным органам,

проверять все сведения лучше самим. Применяйте помощь юристов, которые специализируются на земельном праве.

Любой участок приобретается с конкретной целью, чтобы использовать его по назначению, которое указано в договоре аренды. Проблема состоит в следующем, в большинстве органов муниципальной власти существуют проекты планирования и зонирования территории в виде генерального плана застройки города, иные строительные регламенты.

Все эти документы детально описывают все параметры разрешенного использования в отношении конкретного участка, с учетом всех технических параметров возводимых конструкций. Часты ситуации, когда на аукцион выставляются участки, по договору аренды на которых можно строить определенные объекты. А вот градостроительная документация муниципалитета в отношении этого же участка имеет ряд ограничений и запретов, или целевое назначение участка совершенно другое.

В таком случае приоритетную силу будут иметь документы градостроительных регламентов, а не договор с администрацией поселения, приобретенный участок может оказаться ненужным. Это может повлечь ситуацию, когда для возобновления деятельности необходимо будет представить кипы документов, пытаться сменить ВРИ земельного участка, чтобы продолжить изначально задуманную деятельность. Это все убытки и потеря времени.

Поэтому перед подачей документов на участие в аукционе в отношении конкретного участка земли, изучите заранее все градостроительные документы и регламенты, чтобы узнать перспективу использования участка.

На что обратить внимание при подписании договора аренды

земельного участка

Важным моментом является вопрос проверки юридических условий договора аренды, который необходимо подписать, чтобы вступить в права владения землей. Знайте, что в составе проектной документации существует проект договора на аренду земли.

Многие надеются на то, что договоры типовые, но изучите досконально все пункты договора и формулировки, чтобы выявить скрытые условия или мотивы, которые могут помешать свободно распоряжаться землей.

Учтите, что все, что может не понравиться в договоре, не будет изменено. Или заявитель принимает договор в том виде, какой он составлен либо отказывается от получения участка в аренду.

Важно заранее оценить риски, так как на стадии проектной документации можно выйти из заявки на проведение аукциона и не приобретать землю на тех условиях, которые неприемлемы. В договор могут быть включены даже абсурдные условия, поэтому внимательно изучайте текст.

Например, может быть предписано обустроить чужую территорию, прибирать и обслуживать участки рядом и так далее. Правовой анализ договора нужно проводить специалистами.

Внимательно изучите следующие данные договора аренды:

- Сумма договора, которая формируется от рыночной стоимости участка земли;
- Узнайте, допустимо ли оформить участок в собственность;
- Существуют ли ограничения на участке из-за прохождения различных коммуникаций или теплотрассы;
- Можно или нет осуществлять строительные работы на территории;
- Иные пункты договора, которые содержат условия или обязательства.

В договоре все условия прописаны в обязательном порядке,

изучайте текст внимательно.