

Как взять землю в аренду у государства и сколько это стоит?



Арендовать землю у государства для пользования согласно ее категории могут как физические, так и юридические лица. Получение государственного участка в аренду происходит на основании положений Земельного кодекса РФ. Рассмотрим эту процедуру более подробно.

Как взять земельный участок в аренду у государства

Для того, чтобы стать арендатором государственной земли, предусмотрены различные способы:

- путем участия в аукционе, который проводит администрация;
- по итогам инициированного арендатором аукциона;
- минуя аукцион, на основании аренды, предназначенной для лиц, имеющих определенные льготы;
- не прибегая торгам, оформить аренду надела у государства в отношении объекта, который не сформирован и не поставлен на кадастровый учет (по упрощенной схеме).

Как брать в аренду государственные земли?

К примеру, для того, чтобы арендовать государственное землевладение одним из двух вариантов, указанных выше, выполните следующие действия:

- убедитесь в том, что на территории участка не расположены объекты, которые впоследствии могут повлиять

- на возможность заниматься определенной деятельностью;
- воспользуйтесь публичной картой, посетив сайт Росреестра либо явитесь лично в местную администрацию для того, чтобы обнаружить интересующий надел;
 - обратитесь к администрации с заявлением о намерении арендовать конкретный земельный участок. Помимо заявления, подготовьте документ, удостоверяющий личность, и бумаги с характеристикой земли;
 - администрацией посредством местных СМИ будет размещено объявление о проведении торгов в отношении аренды обозначенного надела;
 - если другие претендующие на аренду недвижимости лица не появятся, право аренды участка будет предоставлено администрацией единственному участвующему в аукционе лицу;
 - предложите самый выгодный размер арендной платы и победите в торгах;
 - подпишите договор аренды. Несвоевременное подписание грозит причислением к категории недобросовестных участников посредством специального перечня.

При некоторых обстоятельствах земля может представляться в аренду, исключая торги. Эти моменты закреплены нормами Земельного кодекса РФ. К примеру, такое допустимо при аренде участков, отведенных под сельское хозяйство, индивидуальное строительство или возведение многоквартирного дома.

Без проведения торгов возможна сдача в аренду собственнику земли с жилым объектом, который не достроен, если эта земля продана ему другим собственником.

Для оформления аренды государственного участка методом упрощенной схемы, совершите такие действия:

- выберите нужную землю и отразите ее схематично (для этого воспользуйтесь услугами кадастрового инженера);
- адресуйте администрации письменное заявление по вопросу предварительного согласования аренды надела. При этом не

потребуется проводить торги, так как статьей 39.18 Земельного кодекса РФ установлено, что для такого способа в торгах нет необходимости. В тексте заявления отразите эту формулировку. К написанному заявлению приложите схему объекта и информацию о целевом использовании;

- администрацией осуществляется публикация сообщения со сведениями об этой земле при помощи официального сайта органа управления. Далее, руководствуясь нормами статьи 39.15 Земельного кодекса РФ, администрация переходит к вынесению решения относительно согласования сдачи недвижимости, с оговоркой о необходимости образования или уточнения границ данного участка. Решение отправляют обратившемуся лицу;
- После получения решения, приступите к межеванию и оформлению кадастрового паспорта на принадлежащий государству объект. Помните, что процедура осуществляется за счет собственных средств;
- Предъявите администрации заявление на аренду земли и заключите с указанным органом договор аренды;
- Подписанный договор об аренде земли зарегистрируйте в Росреестре.

Земельный кодекс РФ статьей 39.8 определяет, что для наделов с различным назначением аренда имеет отличную продолжительность действия.

Длительность арендных сроков для земель составляет:

- под строительство и реконструкцию – от 3 до 10 лет;
- для размещения линейных объектов – 49 лет;
- для строительства или ведения хозяйства в пределах населенного пункта – 20 лет;
- для освоения земель и дачного хозяйства – от 3 до 5 лет;
- для возведения незавершенного строительством объекта – 3 года;
- для производства сельскохозяйственного типа – от 3 до 49 лет;

- для пастбищ и сенокосов – 3 года;
- для владельца жилья, находящегося на территории надела – 49 лет.

Следует отметить, что в некоторых ситуациях договор аренды соответствующей земли может быть заключен на срок, в течение которого действует такое соглашение.

Для арендных договоров обязательна письменная форма. Его содержание должно четко отображать сведения о границах земли, которые обеспечивают ее идентификацию.

Когда недвижимость размещена в пределах границ береговых полос водных объектов, предполагающих общее пользование, договорными условиями оговаривается право на беспрепятственный доступ любых лиц к таким объектам. Договор об аренде подлежит регистрации соответствующими органами, если он превышает годичный срок.

Стоимость аренды земли у государства

Основным правовым актом, регламентирующим стоимость аренды государственных земель, является Постановление № 582. Его положениями производится контроль за соблюдением порядка оплаты, сроков и ответственности, порождаемой неисполнением платежных обязательств. Формирование цены исходит из стоимости аренды надела и оплаты услуг по составлению договора.

Если содействие кадастровых инженеров и оказание юридического сопровождения по оформлению документации, требующихся в момент представления заявления об аренде, не урегулирована и устанавливается самостоятельно, то размер стоимости аренды наделов у администрации фиксируется законодательно.

Разные виды находятся в зависимости от договорных условий:

- исходя из данных о кадастровой стоимости;

- с учетом рыночной стоимости;
- согласно сумме налога на землю;
- в соответствии с условиями аукционов или торгов;
- исходя из индивидуальных правовых актов.

При аренде надела для ведения строительства плата составит производное число от рыночной стоимости и учетной ставки ЦБ РФ на текущий момент.

Если участок предоставляется в аренду фермерскому хозяйству, цена аренды будет равна 0,6% от кадастровой оценки земли.