

Как взять землю в аренду у государства



Основная часть земли в нашей стране находится в собственности государства, в лице самой федерации и субъектов, а также в собственности муниципальной. Часть земли не может быть передана в частные руки в принципе – это правило касается земель приграничных, используемых для размещения военных объектов и некоторые другие земли.

Остальная часть земель, которая не имеет стратегического значения для обороноспособности и безопасности страны, может быть передана в частную собственность, а также может быть арендованной физическими или юридическими лицами.

Как взять в аренду землю у государства?

Аренда, согласно законодательству – приобретение права на временное владение и пользование имуществом, в рассматриваемом случае земельным участком, без права распоряжения им. Иными словами, землей можно будет пользоваться самому, но отчуждать, например, путем продажи, права не будет.

За арендованную землю нужно будет платить арендную плату, зато не будет обязанности уплачивать земельный налог.

Каким образом можно понять, в какой именно орган нужно

производить обращение при желании взять землю в аренду?

Если земля является федеральной собственностью, то уполномоченным на распоряжение им органом будет выступать территориальное отделение Росимущества.

Если земля принадлежит субъекту – правом на распоряжение обладает орган исполнительной власти субъекта, ну а если земля муниципальная, то нужно обращаться в местную администрацию.

Будет иметь значение, на какой именно территории располагается интересующая земля. Если это собственность городских или сельских поселений, то полномочия собственника осуществляют органы этих муниципальных образований, а если земля располагается на межселенной территории, или право государственной собственности на такую землю не разграничено, право распоряжения будет у муниципального района.

Нужно различать понятия «земельный участок» и «земля» – это разные категории, хотя часто употребляются как слова синонимы.

Земельный участок – это участок земной поверхности, который поставлен на кадастровый учет и имеет четко определенные границы.

Земля – это просто вся земная поверхность, не определенная какими то внешними границами.

Только когда «земля» становится «земельным участком», с ней можно проводить гражданско-правовые сделки – сдавать в аренду, продавать или распоряжаться иным образом. Право распоряжения будет всегда у собственника.

Согласно ст.22 Земельного кодекса РФ (далее – «ЗК РФ»), земельные участки могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам в аренду, т.е. могут быть переданы в частные руки на правах владения и пользования.

При этом ст.27 ЗК РФ ограничивает перечень земельных участков, которые могут быть арендованными. Участки, которые ограничены

в обороте в соответствии с данной статьей, могут находиться исключительно в федеральной собственности.

Среди таких участков выделяются следующие:

- на которых располагаются государственные природные заповедники, а также национальные парки;
- занятые для размещения объектов вооруженных сил, ФСБ, ФСИН, военных судов, органов государственной охраны;
- занятые для размещения объектов атомной энергетики, а также используемые для хранения радиоактивных веществ;
- занятые закрытыми административными образованиями (ЗАТО);
- занятые местами захоронений (кладбища), в т.ч. военных захоронений;
- занятые размещением инфраструктуры для защиты государственных границ.

Все вышеназванные земельные участки к передаче в частную собственность и даже в аренду не допускаются по причине их особой значимости для государства.

Некоторое время назад в земельное законодательство были внесены серьезные изменения, которые установили новые правила регулирования предоставления земельных участков государственной (муниципальной) собственности.

По общему правилу, участки предоставляются по итогам торгов (аукциона), однако из этого правила есть исключение. Заключение договора аренды без торгов принято именовать упрощенным порядком.

Подобный порядок предусмотрен ст.ст.39.14 – 39.15 ЗК РФ.

Право заключить договор аренды без торгов могут не все. Случаи, в которых граждане имеют право на упрощенный порядок заключения договоров аренды, приведены в ст.39.6 ЗК РФ.

Упрощенный порядок возможен, если:

- участок берется в аренду для ИЖС, ведения подсобного хозяйства, садоводства;
- на арендуемом участке планируется возведение социально значимых объектов;
- на участке планируется возведение жилых комплексов;
- в иных случаях, предусмотренных вышеназванной статьей.

Процедура заключения договоров аренды в упрощенном порядке состоит из ряда последовательных действий:

1. Изготовление схемы расположения (с помощью кадастровых инженеров) интересующего участка;
2. Подача заявления в уполномоченные органы власти о предварительном согласовании заключения договора аренды на участок, который еще нужно будет образовать;
3. Получение согласования со стороны уполномоченного органа;
4. Далее будущий арендатор должен заключить договор с кадастровыми инженерами на проведение кадастровых работ, по итогам которых будет изготовлен межевой план участка;
5. Кадастровый инженер после изготовления всех необходимых документов обращается в органы Росреестра для постановки участка на кадастровый учет;
6. После осуществления кадастрового учета нужно будет вновь обратиться в муниципалитет или Росимущество с заявлением о предоставлении образованного участка в аренду;
7. Принятие решения уполномоченным органом о предоставлении участка, подготовка договора аренды, который подписывается с арендатором.

Нужно помнить, что договоры аренды на объекты недвижимости, которые заключены на срок более 1 года, требуют осуществления государственной регистрации в органах Росреестра.

При упрощенном способе заключения аренды все расходы по образованию участка несет сам будущий арендатор, зато несомненным плюсом является отсутствие проведения торгов.

В заключаемом договоре будет содержаться информация об арендной плате – сумме, которую арендатор должен вносить на периодической основе.

Если договор заключается без проведения торгов, тогда цену определяет уполномоченный орган.

При постановке земельного участка на кадастровый учет в ЕГРН вносится информация о кадастровой стоимости участка.

Исходя из этой стоимости исчисляется не только величина налоговых перечислений по земельному налогу, но она может использоваться при расчете арендных платежей.

Определение суммы аренды при проведении торгов могут быть следующие:

1. Если кадастровая стоимость определена была менее 5 лет назад, то стартовая цена устанавливается в 1,5% от кадастровой стоимости;
2. Если оценка не проводилась или была завершена более 5 лет назад, тогда величина определяется исходя из рыночной оценки.

При проведении торгов, право на заключение аренды получает тот участник, который предложит большую цену.