

Порядок получения земли в аренду у государства



Наличие земельного участка необходимо, если вы планируете построить промышленный цех, разместить социальные объекты или организовать выращивание сельскохозяйственных культур. Однако, учитывая высокую стоимость земельных наделов, ни у каждого предпринимателя есть возможность приобрести земельный участок в собственность.

Удобный выход в данной ситуации – выйти с инициативой по вопросу аренды земли, находящейся в государственном ведении. В дальнейшем, при добросовестном использовании государственных угодий и соблюдении обязательных требований, у организаций или индивидуальных предпринимателей возникает возможность получения земельного участка в собственность на льготных условиях.

Данная процедура претерпела существенные изменения с марта 2017 года в связи с принятием ряда принципиальных поправок к действующему законодательству. В представленной статье будут рассмотрены вопросы наиболее выгодного и быстрого получения государственных земель в аренду.

Как получить землю в аренду у государства

Предоставление государственных земель на праве аренды осуществляется в следующих случаях:

- Наиболее востребованным специалистам в целях привлечения к работе в сельской местности (учителя, врачи и т. д.). Полный список профессий, пользующихся особым спросом в конкретном регионе указывается в региональных или

муниципальных нормативно-правовых актах. По условиям контракта со специалистами, для предоставления участков в собственность необходимо отработать в сельской местности не менее 6 лет;

- Гражданам, относящимся к льготным категориям, которым в рамках законодательства предоставлена возможность арендовать землю, находящуюся в государственной собственности, без необходимости проведения аукциона. Данное право имеют фермерские общества и организации, осуществляющие строительство социально значимых объектов. Кроме того, взять у государства земельный надел в аренду вправе инвесторы, планирующие крупномасштабную застройку земельного участка.

Целевое предназначение арендованных государственных угодий определено нормами земельного законодательства (статьи 39.3 и 39.6 Земельного кодекса РФ).

Алгоритм действий при оформлении государственного участка на правах аренды следующий:

- с помощью представителей кадастровой организации составьте схему нахождения участка земли;
- подавайте официальное ходатайство в орган местного самоуправления с просьбой предоставить земельный надел на условиях аренды;
- после получения разрешения со стороны муниципалитета проведите работу по постановке земельного участка на учет в кадастровой службе;
- направляйте заявление в орган местного самоуправления о выделении участка без проведения аукциона.

После вынесения предварительного решения о согласовании выделения земли, информация об участке размещается в публичных изданиях. Если в течение 30 дней желающих претендовать на использование земельного надела не появится, то заключайте договор аренды участка с уполномоченным государственным органом.

Оплата работ и услуг по оформлению земельного участка производится за счет средств инициатора арендных обязательств.

Если в течение месяца новый претендент выйдет с инициативой по заключению договора аренды на интересующий вас земельный участок, то будет проведен аукцион, в процессе которого выявится победитель торгов.

По итогам аукциона, уполномоченный государственный орган заключает договор аренды с победителем (лицом, предложившим наиболее высокую цену). По завершении аукциона составляется протокол, который подписывается организатором торгов и лицом, выигравшим аукцион. Договорные обязательства должны быть оформлены в двадцатидневный срок.

Если проведение кадастровых работ оплачивалось лицом, проигравшем торги, то победитель должен возместить ему сумму денежных средств, затраченных на данную процедуру.

В соответствии с положениями земельного законодательства граждане, построившие на арендованном у государства участке жилой дом, вправе в дальнейшем приобрести данный участок в собственность на льготной или безвозмездной основе. В случае отсутствия на земельном наделе строительных объектов, земля реализуется на общих условиях в рамках организованного аукциона.

В связи с этой ситуацией, чтобы иметь возможность последующего беспрепятственного оформления земли, лучше возвести на участке, арендованном у государства постройку (дачный дом, баню и т. д.). Поскольку владельцы недвижимости, расположенной на земле, находящейся в государственном ведении, имеют право первоочередного выкупа. В данном случае при оформлении земельного участка в собственность в расчет берется его кадастровая стоимость.

Преимущество на приобретение государственного надела будет иметь арендатор, добросовестно исполнявший свои обязанности не менее трех лет.

Для получения разрешения на оформление земельного участка в собственность, представьте в уполномоченный орган следующие документы:

- письменное обращение о разрешении предоставления земельного участка в собственность;
- договор аренды земельного участка;
- документ, доказывающий оплату государственной пошлины.

Для узаконивания земельного надела направьте в орган Росреестра следующие документы:

- обращение о регистрации права собственности;
- договор на покупку земельного надела;
- документ об оплате государственной пошлины;
- справку об оценочной стоимости земли в рамках кадастрового учета;
- разрешительный документ о возможности оформления земельного участка в собственность, выданный муниципалитетом;
- квитанцию об оплате госпошлины.

Рассмотрение представленных документов производится в течение 20 дней. Собственником земли вы можете считаться только после внесения соответствующей отметки в Единый реестр.

Отрицательное решение на ходатайство о возможности выкупа государственного земельного участка уполномоченный орган вправе вынести в следующих случаях:

- документы представлены не в полном объеме;
- в документах найдены недостоверные или ошибочные сведения;
- наличие ограничений на оформление приватизации земель определенных категорий;
- претендентом на покупку земельного участка является иностранный гражданин.

Претендовать на получении земельного участка, находящегося в

ведении государственных органов, вправе любое лицо (физическое или юридическое), имеющее гражданство РФ.

Для граждан иностранных государств существуют определенные ограничения на приобретение земельных участков. Государственные земли данным лицам не предоставляются.

Возможные сроки арендных обязательств устанавливаются исходя из целевого назначения земельных наделов:

- от 3 до 10 лет для участков, предназначенных для возведения жилых домов и реконструкции существующих построек;
- 49 лет – в отношении земель, используемых для возведения линейных объектов;
- 20 лет – для земель, предназначенных для ведения подсобного хозяйства;
- от 3 до 5 лет – для освоения дачных территорий;
- от 3 до 49 лет для сельскохозяйственных угодий;
- 3 года – для земель, используемых для огородничества;
- 49 лет – для участков, на которых расположены строительные объекты.

Сколько стоит арендовать землю у государства

Плюсы в аренде государственных участков следующие:

- демократичная цена (значительно ниже рыночной);
- государство выступает гарантом заключения договорных обязательств.

Ценовая политика по арендной плате государственных земель:

- 1,5% от суммы кадастровой стоимости земельного участка (при установлении оценочной стоимости не позднее 5 лет);
- в случае если сведения об оценке были установлены в более ранний период времени, в расчет берется рыночная

СТОИМОСТЬ.

Размер стоимости земельных наделов, в отношении которых аукционы не проводились, определяется владельцами земель.

При заключении договора аренды на использование государственных земель обратите внимание на следующие обстоятельства:

- Предусмотрите вариант многоцелевого использования участка. В соответствии с требованиями действующего законодательства целевой характер земельного надела не может нарушаться пользователем земли;
- Аренда земли относится к срочным обязательствам. Использование государственного земельного участка для строительства индивидуального жилья или ведения личного подсобного хозяйства возможно на срок, не превышающий 20 лет. В отношении участков, целевым назначением которых является огородничество, предусмотрен срок до 3 лет;
- Повторное заключение договоров аренды на земельные участки возможно только через проведение торгов. С 2015 года на законодательном уровне преимущественное право на заключение нового договора аренды для пользователя земельного участка, имеющего договорные отношения, отменено. Из данного требования есть исключения: земли для садоводства и дачного хозяйства, а также земли, на которых находятся объекты незавершенного строительства. При данных обстоятельствах договор аренды продлевается еще на 3 года.

Государством на законодательном уровне решена проблема затяжного строительства. Если срок договорных отношений с арендатором истек (с учетом продления), то уполномоченный орган вправе изъять участок земли у недобросовестного пользователя и выставить его на торги.

Обстоятельства, при которых возможно оспорить договор на

аренду земельного участка:

- договорные отношения оформлены без соблюдения обязательной процедуры по оповещению и проведению торгов;
- победитель аукциона определен с нарушением процедурных условий.

При соблюдении ряда обязательных требований оформление арендных обязательств на земельный участок, принадлежащий государству, самый надежный выход из ситуации, когда недостаточно собственных средств на покупку земли. Кроме того, это начальная стадия дальнейшей приватизации земли на льготных условиях.