

Земля в аренду на 49 лет от государства и возможность ее выкупа



Земельные участки представляют собой особо важные государственные резервы. Земля, не оформленная в частную собственность, находится в ведении государства, и такие объекты можно арендовать на законном основании. Указанным способом государство получает финансовый приток, а гражданин – право использовать участок в личных интересах. Каким образом оформляется долгосрочная аренда и какие бумаги для этого необходимы?

Что такое аренда земли у государства на 49 лет

Под арендой землевладения понимается сделка по предоставлению данной недвижимости во временную эксплуатацию от его владельца к другому лицу за установленную плату. Данная процедура регламентируется нормами Гражданского и Земельного кодексов РФ. В рассматриваемой ситуации владельцем является государство, которое правомочно на передачу участков в аренду для ведения субъектами определенной деятельности. Таким образом обеспечивается дополнительное пополнение государственной казны.

Получить государственное землевладение в аренду довольно просто. Сейчас порядок исполнения процедуры значительно упрощен. Причиной тому стали устоявшаяся судебная практика и внесение корректировок в существующие законодательные нормы.

Обязанность передачи земли в долгосрочную аренду отнесена к компетенции органов государственной власти. Но при этом

утверждать, что любому претенденту будет однозначно предоставлен желаемый участок, невозможно.

Согласно установленному порядку, перед заключением договора об аренде, необходимо проведение аукционных торгов. Выигрывает их лицо, предложившее наибольшую сумму оплаты арендных платежей.

Положениями закона установлены исключительные случаи, когда арендовать участок можно без процедуры торгов.

Это возможно для:

- лиц, имеющих определенные льготы;
- владельцев недвижимости, расположенной на территории участка;
- субъектов, оформляющих КФХ;
- граждан, желающим вести личное подсобное хозяйство либо заняться индивидуальным жилищным строительством;
- лиц, у которых принудительно изъяли недвижимость для того, чтобы обеспечить государственные нужды.

Нормами федерального законодательства предусматриваются ограничения по продолжительности действия соглашения об аренде земли, заключаемого с государственными или муниципальными органами. Такие сроки закреплены в пункте 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ и определяются исходя из целей землепользования. Например, если на данной территории построено домовладение, владельцем которого является арендатор, то договор возможно заключить длительностью на 49 лет.

Наибольшая продолжительность аренды государственной земли ограничивается 49 годами. Это предусмотрено Земельным кодексом РФ. Такая аренда имеет свои положительные стороны, поэтому она получила весьма широкое распространение среди людей.

В качестве плюсов можно выделить следующее:

- возможность выкупа арендуемого землевладения до того

момента, как срок действия соответствующего соглашения истечет;

- возможность субаренды земли при надлежащем извещении об этом факте арендодателя;
- текст договора может предусматривать право на возведение жилья на территории земельного участка;
- право арендатора на получение и использование разнообразных природных ресурсов и обладание ими – лесов, полезных ископаемых и прочее.

Имейте в виду, что обозначенный период аренды является максимально допустимым, поэтому в отношении нее действуют особые положения, заключающиеся в следующем:

- заключение соглашения на указанный срок доступно для лиц, являющихся собственниками построек, возведенных на территории конкретного землевладения;
- при необходимости ведения сельскохозяйственной деятельности;
- при планировании размещения на конкретном участке линейных объектов – ЛЭП, водопровода, теплотрассы и прочее;
- при прочих правоотношениях на данной земле, которые зафиксированы нормами закона. К примеру, это может быть охотохозяйственное соглашение.

Долгосрочная аренда на 49 лет не предполагает возможности возведения жилых строений. Предельный срок аренды для строительства жилья равен 20 годам.

Как правило, такая продолжительность аренды обусловлена сельскохозяйственной деятельностью. Причиной тому является заинтересованность муниципалитета в расширении подобного рода деятельности, поэтому он и благоприятствует оформлению указанных правоотношений. Кроме того, при заключении такой аренды в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности, не требуется проведения аукциона.

Площадь арендуемой земли законодателем не ограничивается. Арендатор вправе самостоятельно установить, какой участок ему необходим, а обязанности по единоличному его использованию правовыми нормами не предусмотрены. Гражданин может передать недвижимость в субаренду. Главное условие – обязательное ведение сельскохозяйственной деятельности.

Оформить соглашение об аренде можно лишь с владельцем данной территории, которым является государство или муниципалитет. Таким образом незанятые землевладения распределяются между физическими лицами и организациями, преследующими цель возделывания объектов.

Узнайте сведения о землевладельце в Росреестре. Чтобы получить выписку из ЕГРН, явитесь в уполномоченный орган лично или обратитесь к онлайн сервису Росреестра. Также можно воспользоваться коммерческим сайтом Ктотам.ру.

Арендовать землевладение, минуя аукцион, можно только единожды, при условии наличия льгот, предусмотренных пунктом 6 статьи 39.14 Земельного кодекса РФ.

Обозначенная долгосрочная аренда государственной территории не может быть предоставлена в частную эксплуатацию, в случае если на территории расположены ограниченные в обороте либо запрещенные объекты:

- природные заповедники;
- земли, отведенные под военные базы, стратегические установки;
- участки, на которых хранятся ядерные отходы;
- парковые зоны для всеобщего пользования, организации досуга.

Положениями земельного законодательства предусмотрены причины для целевой эксплуатации земель, они определяются с учетом осуществляемой организациями и физическими лицами деятельности.

Для граждан аренда возможна:

- для организации КФХ;
- в целях ведения ЛПХ либо ИЖС, при условии нахождения недвижимости в черте города;
- для огородничества и садоводства в составе земель СНТ и дачных объединений;
- в случае, если землевладение изъято у лица для того, чтобы удовлетворить государственные и муниципальные нужды;
- если на территории располагается жилая недвижимость, не являющаяся самовольной постройкой.

Для юридических лиц:

- для учреждения и функционирования некоммерческого объединения в целях создания дачного, садоводческого или огороднического объединения;
- в случае нахождения капитальных построек, принадлежащих организации, на данной территории;
- в целях создания аграрных комплексов;
- при переводе участка из бессрочной эксплуатации, согласно соответствующему акту;
- для организации оборонных предприятий, транспортных объектов, ведения энергетических, промышленных и космических работ.

Чтобы арендовать землевладение, придерживайтесь следующего алгоритма:

- найдите подходящий участок и выясните информацию о его владельце;
- подготовьте кадастровый план, если границы объекта не установлены;
- представьте государственным органам либо муниципалитету заявление с просьбой заключить соглашение;
- в случае, если получить участок желает сразу несколько лиц, инициируется аукцион на землевладение. Миновать

- проведение торгов можно при наличии законных оснований;
- определение арендной платы в соответствии с предписаниями закона.

Подберите желаемое свободное землевладение при помощи публичной кадастровой карты или воспользуйтесь информацией, размещенной в земельном отделе администрации. Порядок аренды будет различен, он определяется исходя из условий предоставления недвижимости – посредством аукциона либо без него. Если процедура оформляется через торги, то информация об их проведении должна быть опубликована не позднее, чем за тридцать дней до начала данного мероприятия.

Представьте надлежащее заявление, в котором обозначьте свое желание о принятии участия в аукционе на аренду землевладения. Выигравший торги получает право на заключение соглашения об аренде территории.

Чтобы стать участником аукциона, соберите пакет документации, состоящий из:

- подлинника и ксерокопии вашего документа, удостоверяющего личность. Если вы представляете интересы организации, потребуется выписка из ЕГРЮЛ;
- платежного документа о внесении залога.

При наличии нескольких желающих арендовать землевладение, учитывайте возможные материальные потери, заключающиеся в затрате финансов на предоставление документов. Компенсация расходов со стороны государства законодателем не предусматривается.

Согласно основным положениям, без аукциона участок может быть арендован следующим образом:

- выделите на карте местности интересующий объект недвижимости;
- обратитесь с картой и заявлением, написанным произвольным образом, к главе местной администрации;

- ждите результатов. Это займет примерно месяц;
- при положительном решении оформите соглашение об аренде.

Договор будет заключен на 49 лет. При этом подробнейшим образом ознакомьтесь с условиями землевладельца – нередко им принимаются некоторые ограничительные меры по землепользованию, к примеру, когда территория расположена у берега водоема, закрывать дорогу к данному объекту для населения нельзя.

Содержание договора продиктовано требованиями специально разработанного бланка, документ должен включать следующую информацию:

- характеристику арендуемого землевладения;
- наличие обременений на указанную недвижимость;
- порядок эксплуатации территории;
- срок действия заключаемого договора;
- размер и порядок предоставления арендной платы;
- права и обязанности сторон сделки;
- порядок досрочного расторжения соглашения и оформления арендованной земли в собственность;
- прочие существенные моменты;
- данные арендатора и арендодателя, их адреса.

Подробно ознакомьтесь с содержанием оформляемого документа, ведь неточности и ошибки в характеристике имущества могут привести к недействительности договора.

Характеристика землевладения предполагает указание:

- адреса нахождения имущества;
- данных о кадастровом и техническом учете недвижимости;
- параметров участка земли;
- информация об имеющихся на территории объекта постройках.

Аренда продолжительностью на 49 лет обязательно регистрируется в органах Росреестра.

Для получения государственного землеуладения в аренду посредством торгов и при их отсутствии, подготовьте надлежащее заявление.

Для наделения соглашения об аренде юридической силой приобщите к своему ходатайству пакет документации, состоящий из:

- правоустанавливающих документов на недвижимость;
- если участок отведен под жилую застройку, владелец должен передать соглашения с обслуживающими организациями по обеспечению энергией, водой или газоснабжению территории и прочие необходимые бумаги;
- соглашения об аренде оформляется в трех экземплярах;
- выписки из ЕГРН с информацией о собственнике участка;
- платежного документа об уплате госпошлины за регистрацию.

В каждой конкретной ситуации указанный перечень может дополняться прочими документами, эти сведения можно уточнить в Росреестре.

Как составить договор аренды земельного участка

При выигрыше на торгах и одобрении местной администрации, заключите договор об аренде землеуладения на 49 лет. Это может выглядеть формальностью, однако к данному шагу нужно подходить ответственно. Данные практики свидетельствуют, что в соглашение могут быть включены пункты, понижающие актуальность аренды.

Категорией земель, к которой относится объект, определяются надлежащие условия землепользования. К примеру, установление определенных ограничений возможно для земель, находящихся рядом с водными объектами. Арендатор не вправе устанавливать забор и любым другим путем перекрывать доступ к водоему.

Соглашение об аренде подразумевает наличие пунктов в

отношении :

- предмета сделки;
- наличии обременений на данное землевладение;
- ограничений в эксплуатации имущества;
- продолжительности аренды;
- оплаты по договору;
- прав и обязанностей участников;
- условий изменения и расторжения соглашения;
- ответственности арендодателя и арендатора;
- общих положений;
- данных об участниках сделки.

Подробно изучите информацию о предмете соглашения. При наличии недочетов в характеристике объекта, ввиду которых его идентификация невозможна, возникает основание для признания недействительности сделки. В договоре отображаются реквизиты кадастрового паспорта, местоположение землевладения, его размеры, а также факт наличия или отсутствия строений.

Долгосрочное арендное соглашение необходимо зарегистрировать в органах Росреестра, лишь после государственной регистрации оно наделяется юридической силой.

Сколько стоит взять землю в аренду на 49 лет

Сумма арендных платежей определяется владельцем участка.

Существуют различные пути определения их размера:

- по результатам кадастровой оценки;
- по результатам проведения торгов;
- по существующей ставке с учетом рыночной оценки имущества.

Перед проведением торгов устанавливается первоначальная цена землевладения, согласно сведениям кадастрового учета. При

отсутствии указанных данных, стоимость определяется исходя из среднерыночного показателя.

При проведении торгов, изначальная цена, как правило, равно 1,5% от оценки по кадастру. Если желающий арендовать землю только один, то первоначальная стоимость сохраняется.

При оформлении землевладения лицом, относящимся к льготной категории, сумма арендной платы должна быть не выше земельного налога. Если объект только сформировали, арендная плата исчисляется согласно оценке по кадастру и коэффициенту поправки.

Таким образом, при определении стоимости во внимание принимаются такие факторы:

- размер базовой ставки, зависящий от определенного субъекта и устанавливаемый государством;
- зональный показатель, определяемый согласно кадастровой стоимости;
- коэффициент поправки, исходящий из категории землевладения и целей арендатора;
- размер землевладения.

Естественно, оплата аренды земли для строительства в столице и арендная плата за участок под выращивание сельхозкультур в Мордовии будет серьезно отличаться. Возможны даже случаи, когда хозяйственники, эксплуатируя территории для сельского хозяйства в одном субъекте, оплачивают различные суммы за аренду. Это объясняется различием в качестве почвы.

Рассчитать сумму арендной платы без помощи специалиста довольно сложно. Вы можете выяснить лишь ориентировочный размер. Для выяснения точной суммы обратитесь в муниципальные органы.

Как выкупить арендованный участок

Аренда землевладения на 49 лет – прекрасная возможность получить землевладение, если купить объект не позволяют финансовые возможности. Оформление такого соглашения обеспечивает право на последующий выкуп арендуемой земли.

Право преимущественного выкупа без торгов предоставляется в обстоятельствах, когда на территории имеется какая-либо капитальная постройка. При отсутствии недвижимости на участке назначается аукцион по общим правилам. Также право на преимущественный выкуп предусмотрено для арендаторов сельскохозяйственных земель, однако оно становится доступным лишь по истечении трех лет.

Не надейтесь, что арендованное землевладение можно купить у государственных органов за низкую цену. Предоставление таких льгот было актуально только до 1 января 2012 года. Сегодня размер ставки исчисляется с учетом кадастровой оценки имущества, которая зачастую аналогична рыночной.

Для покупки землевладения, подайте в муниципальные органы соответствующее заявление.

Для этого подготовьте комплект бумаг, состоящий из:

- документа, удостоверяющего личность;
- квитанции по оплате государственной пошлины;
- соглашения об аренде.

По итогам оформления сделки по покупке недвижимости обратитесь в Росреестр для проведения процедуры государственной регистрации.

Для этого соберите пакет документации, включающий:

- соглашение в отношении покупки землевладения;
- заявление о переходе права собственности;
- платежный документ касательно уплаты установленной суммы

госпошлины;

- акт о передаче землевладения, полученный в муниципалитете;
- бумагу об исчислении выкупной цены недвижимости.