

Земля в аренду у государства по закону и условия ее получения



Многим современным гражданам России требуется взять землю в аренду для временного использования в собственных интересах. Однако, взять в аренду участок у собственника стоит намного дороже, чем получить землю от государства на правах аренды или с возможностью выкупа в будущем.

Для заключения договора аренды на государственную землю необходимо узнать условия ее передачи в частные руки у местной администрации поселения, к территории которого относится участок земли. Особое внимание обратите на перечень необходимых бумаг и справок.

Земля в аренду у государства

Знайте, что существуют различные способы получения земли от государства в аренду:

- С помощью аукциона, который инициируется и осуществляется органами местного самоуправления;
- Через проведение аукциона, инициатором которого является сам арендатор;
- Приобретения земли в аренду льготными категориями граждан;
- Упрощенный порядок получения неоформленных участков земли и не внесенных в земельный кадастр без проведения аукциона.

Знайте, чтобы получить землю у государства в аренду при помощи любого вида аукциона, необходимо осуществить следующие мероприятия:

- Проведите анализ всех построек и объектов в пределах участка, которые могут мешать применению земельного участка по назначению;
- Используя интерактивную публичную кадастровую карту России на портале Росреестра, найдите участок, определите его местоположения;
- Составьте письменное обращение к главе администрации местного самоуправления с изложенным намерением получить землю из государственной собственности в аренду. Обязательно подготовьте и отправьте в администрацию вместе с документами копию паспорта заявителя и все необходимые кадастровые документы, касающиеся участка земли;
- Дождитесь выхода в СМИ информации о проведении общественных слушаний по вопросу передачи земли из ведения государства частному лицу;
- При получении земли путем проведения аукциона, необходимо подать заявку на участие в торгах, оплатить вступительный взнос и предоставить квитанцию вместе с заявкой;
- При наличии иных претендентов заплатите за участок максимальную цену, чтобы получить право приобретения участка в аренду;
- Изучите договор аренды с представителем государства, если все пункты устраивают, необходимо обязательно подписать документ. Если договор заявитель не подписывает долго после проведения аукциона, то такой гражданин может попасть в список недобросовестных участников торгов за землю.

Существуют ситуации, при которых представитель исполнительной власти муниципального образования имеет право по закону передать права на землю гражданину без аукциона:

- При приобретении земли сельскохозяйственного назначения для осуществления целевой деятельности;
- Получение территории для ИЖС;

- Земля для возведения на ее территории многоквартирного жилого помещения, оплачиваемого государством.

Если участок приобретается у собственника с недостроенным сооружением, тогда торги не проводятся, а заключается договор передачи прав на землю.

Существует перечень обстоятельств, при наступлении которых гражданин имеет возможность приобрести землю в аренду на период 49 лет без проведения торгов путем организации аукциона.

К таким ситуациям относится, например, получение льготником земельного участка для ИЖС, при этом льготник должен состоять в очереди на улучшение жилищных условий. При этом важно, чтобы такое положение у гражданина было подкреплено документами.

Для таких случаев закон предусматривает упрощенную схему получения земли. Гражданам достаточно представить документы, подтверждающие их социальный статус, написать заявление и подать документы в администрацию на рассмотрение запроса.

При осуществлении проверки данных представители администрации поселения изучают документы, выявляют несоответствия. Если все документы в порядке, то гражданин сможет получить землю по сильно сниженной стоимости или бесплатно в пользование на правах аренды.

Для реализации такого порядка наделения льготников землей часто применяют территории, неучтенные в кадастровом реестре.

Для оформления таких участков земли существует специальный порядок действий:

- Начните с составления схематического изображения участка;
- Вместе с этой схемой и письменным обращением необходимо явиться в администрацию поселения;
- В течение 30 дней с момента подачи заявления дождитесь

- ответа администрации;
- По истечении срока ожидания получите постановление от главы администрации муниципального образования, в ведении которого располагается нужный участок;
 - Постановление главы администрации, схему участка представьте в Росреестр;
 - В течение 2 недель заберите в органах Росреестра выписку из ЕГРН и план межевания территории участка, включая обозначения границ с соседями;
 - Далее, подайте заявление в администрацию с намерением приобрести землю в аренду;
 - После реализации процедуры приобретения земли различными методами в аренду подпишите договор аренды с представителем администрации.

Знайте, что с момента подписания договора аренды сторонами участниками наступает ответственность арендатора за землю, при этом арендатор обязуется платить налог на землю ежегодно, выплачивать арендную плату собственнику земли

Обратите внимание на то, что государство, как собственник, оставляет за собой право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке, если будут выявлены и доказаны факты нарушения целевого применения земельного ресурса на арендуемой территории. Если земля срочно требуется для применения в государственных целях, то договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке. Размер и вид компенсации в такой ситуации рассматривается отдельно.

Для того чтобы воспользоваться упрощенной схемой аренды территории у государственных структур, необходимо осуществить следующие действия:

- Заключить договор с уполномоченным кадастровым инженером, сформировать схему выбранного участка территории;
- Явиться в администрацию поселения с заявлением, в котором необходимо указать просьбу заранее согласовать

возможность выделения земли из резервов государства для передачи прав на землю частному лицу путем аренды. В тексте обращения обязательно укажите просьбу передать права на землю без организации аукционных торгов. К заявлению сразу прикрепите схему участка, составленную по всем правилам кадастровым инженером, кроме этого, подробно опишите причины такого желания получить землю в аренду без аукциона;

- Сотрудники администрации сначала принимают заявление к рассмотрению, затем публикуют сведения на официальных информационных порталах поселения. Далее в одностороннем порядке глава администрации поселения принимает решение о передаче земли заявителю, но через проведение процедуры уточнения границ выбранного участка. Если участок не сформирован, то проводятся работы по межеванию и формированию границ участка. Письменное решение администрации обязательно доставляется инициатору;
- При этом учтите, что в случае принятия положительного решения в отношении несформированного участка земли, заявитель сам за свои средства должен осуществить процесс межевания территории участка, который намерен взять в аренду у государства. Итогом деятельности заявителя становится факт получения кадастрового паспорта на участок земли;
- После этого, необходимо явиться в администрацию с заявлением о согласовании возможности получения земли от государства путем аренды и подписать договор аренды с исполнительной властью муниципального образования;
- Если подписанный документ на руках у заявителя, то вместе с ним и паспортом отправляйтесь в Росреестр и регистрируйте полученные права на участок земли.

Чтобы приобрести земельный участок по договору аренды у собственника, которым является государство, физическому лицу необходимо подготовить следующие документы:

- В случае проведения аукциона необходимо составить заявление на участие;
- Обращение в письменном виде в администрацию поселения с просьбой предоставить землю из государственной собственности заявителю на правах аренды;
- Документ, удостоверяющий личность жителя России;
- Техническая документация относительно характеристик и параметров участка, которая выдается в службе земельного кадастра;
- Если заявитель по закону имеет право приобрести землю в аренду на льготных основаниях, то необходимо доказать документально наличие таких льгот.

Для организаций и юридических лиц перечень документов следующий:

- Документ, подтверждающий существование данного юридического лица, выступающего заявителем на получение земли у государства в аренду;
- Устав организации и учредительные документы, которые может потребовать администрация поселения;
- Удостоверение личности предпринимателя, если такое лицо выступает инициатором сделки с государством;
- Кадастровые документы, которые могут быть потребованы в индивидуальном порядке.

В каждом регионе страны существуют свои особенности относительно перечня документов для заключения сделки по земельному вопросу с государством. Уточните в администрации муниципального образования необходимый список бумаг.

Условия аренды земли у государства

Знайте, что существует несколько вариантов получения земли у государства:

- Договор аренды заключается на короткий период, при этом срок аренды варьируется от 1 года до 3 лет;

- Договор аренды на участок государственной земли оформляется на долгосрочный период, при этом договор считается долгосрочным, если срок договора указан от 5 лет до 49 лет (такой срок максимально возможный);
- Заключить договор бессрочного владения землей без права приобретения земельного участка в собственность у государства. Такой договор допускается расторгнуть в одностороннем порядке только в случае уведомления другой стороны за 3 месяца до фактического прекращения действия договора;
- Дополнительно при составлении договора аренды составить документ с представителем администрации поселения о праве выкупить землю в собственность при наступлении конкретных обстоятельств или сроков.

Чаще всего на практике применяется смешанная форма заключения контракта с государственным представителем в отношении земельного участка, при этом в договоре существуют обязательства сторон по вопросам аренды земли и по вопросам выкупа участка.

Для приобретения арендованной земли в будущем, необходимо составить соглашение о намерении передать землю в собственность путем составления в будущем договора купли-продажи.

Запомните базовые условия, которые должны присутствовать в любом договоре аренды земли, заключенном с государственным представителем:

- Муниципалитет имеет право не принимать к рассмотрению заявления граждан и организация на приобретение земли в аренду, если пустых участков земли в пределах данного муниципального образования, которые допустимо передать в собственность, нет;
- Ответ на заявление об аренде земли у государства должен быть предоставлен со стороны уполномоченного представителя администрации поселения в письменном виде;

- Чтобы заключить сделку и оформить документ передачи земли в аренду, необходимо представить протокол проведения общественного аукциона, представить заявление арендатора с указанием причин приобретения земли в аренду;
- Размер платы за пользование арендованной землей устанавливается на законодательном уровне специальным департаментом, занимающимся вопросами земельных отношений;
- В договоре должны быть зафиксированы конкретные сроки аренды с указанием времени вступления в права аренды и временем прекращения прав арендатора в отношении участка.

Если перечисленные базовые моменты присутствуют для заключения договор аренды с государством, то оформлять сделку уже допустимо. Однако, имейте в виду, что включить отдельные дополнительные пункты в договор аренды с государством может любая сторона сделки. Знайте, что государственные структуры неохотно идут на внесение поправок в договор аренды.

Особенности аренды земли у государства

Существует ряд особенностей, которые появляются у арендатора в процессе заключения сделки по аренде земельного участка у государства:

- Арендатор обязан оплачивать налоговые начисления за землю вместе с суммой аренды земли;
- Инициатор приобретения земли в аренду может не получить ее по итогам торгов;
- Государство, как собственник, в любой момент имеет возможность изъять землю у арендатора по следующим причинам:
 - Срочная необходимость применить данную территорию для нужд государства или в военных целях;

- Если арендатор пренебрегает обязательством использовать земельный ресурс участка по назначению. При этом, если арендатор после предупреждения не начал применять землю по целевому назначению, то аренда будет прекращена, а арендатору может быть отказано в праве приобрести другой участок в аренду;
- При использовании земли арендатор ухудшил состояние почвы участка, привел своими действиями к нарушению экологической безопасности на территории участка;
- Вынесение решения администрацией о присвоении статуса особой территории арендованному участку земли в связи с расположением на нем объектов водного фонда;
- Не передаются в аренду государственные территории, в пределах которых располагаются следующие объекты:
 - Полигоны или объекты ВС РФ;
 - Заповедники и природоохранные зоны;
 - Созданные парки и объекты культурного наследия.

Знайте, что вопрос определения сроков аренды зависит от условий заключения контракта с государством. Например, при льготном предоставлении земли для применения без права выкупа срок эксплуатации участка определяется администрацией поселения.

Учтите: если гражданин планирует выкупать землю у государства и свое намерение отражает в заявлении на согласие заключить договор аренды с ним, то территорию он получит на срок от 5 лет и более. Условия выкупа будут прописаны в отдельном соглашении сторон.

Существуют варианты сделок с государством, при которых срок в договоре не указывается, что автоматически подразумевает право государства изъять участок в любой момент по необходимости.

Любой договор аренды земли, составленный с указанием срока более 1 года, подлежит обязательной регистрации в ЕГРН.

Договоры с указанным сроком до 1 года допускаются не регистрировать.

Требование регистрации такого перехода права на землю обосновано тем, что государству необходимо точно знать, кто является получателем прибыли, чтобы внести гражданина или юридическое лицо в реестр в качестве налогоплательщика. Кроме этого, регистрирование подобных земельных отношений помогает сформировать единую систему учета обращения земель на территории страны, что помогает уполномоченным органам отслеживать количество квадратных метров земли, находящееся в гражданском обороте.

Имейте в виду, что приобретая землю в аренду у государства на срок более года, много времени потратите на регистрацию и подготовку документов, но условия и стоимость использования земли будет многократно ниже рыночной по региону. Поэтому, выгоднее приобретать землю у государства.

Стоимость аренды земли у государства

Уполномоченные органы рассчитывают стоимость аренды земельного участка, так как государство является собственником земли.

Для этого применяются несколько вариантов определения стоимости земли:

- На основе кадастровой стоимости земли;
- В результате формирования цены в процессе аукциона, особенно, если участок вызывает интерес приобретателей;
- На основании средней рыночной стоимости объекта по региону.

Знайте, что аукцион проводится с базового определения начальной стоимости участка, которая обычно приравнивается к кадастровой стоимости территории земли. В случае если нет сведений о кадастровой стоимости данного участка территории

страны, то для формирования стартовой цены применяют результат рыночной оценки стоимости недвижимого имущества в виде участка земельного массива.

Торги на аукционе начинаются с 1,5% от определенной стоимости, как описано выше.

При участии в торгах только одного претендента определяется стоимость ставки на землю по специальной формуле:

$A = S * B_s * K_t * K_c$, где S – площадь надела, B_s – региональная базовая ставка, K_t – коэффициент для региона в соответствии с его особенностями, K_c – коэффициент поправки на целевое назначение.

Обратите внимание на то, что при оформлении аренды льготником стоимость аренды не может быть назначена выше земельного налога на участок.

В случае аренды земельного участка, который не сформирован или только сформирован, используется другая система определения размера аренды:

$A = K * K_c$, где K – в данном случае K означает стоимость земли по кадастровой оценке.

Делайте вывод и запоминайте, что арендная стоимость формируется на основании нескольких критериев:

- Определенная государственными структурами региональная ставка аренды на землю;
- Сформированный на базе кадастровой стоимости земли региональный коэффициент стоимости участка;
- Корректирующий коэффициент, сформированный на основании ВРИ земельного участка.

Знайте, что стоимость сильно отличается в зависимости от региона, от расположения участка относительно крупных муниципальных образований. Многое зависит и от категории землепользования конкретного участка, от качества почвы.

Имейте в виду, что рассчитать стоимость аренды у государства конкретного участка самостоятельно невозможно, необходимые сведения для проведения расчетов есть у администрации поселения.