

СПОСОБЫ ПОЛУЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В АРЕНДУ У АДМИНИСТРАЦИИ**Белобородов Рузиль Юрьевич**

студент, Башкирский государственный аграрный университет, Россия, г. Уфа

Ишбулатов Марат Галимьянович

доцент, Башкирский государственный аграрный университет, Россия, г. Уфа

Аннотация. Рассмотрены способы получения земельного участка в аренду у администрации.**Ключевые слова:** аренда, земельный участок, кадастровый номер, кадастровый учет, землепользование,

Зачем рисковать и покупать землю по объявлениям, если участок можно арендовать у государства. Сделка с государством — это не только безопасно, но и выгодно. Возможно взять землю в аренду у администрации, а потом выкупить.

Главное из закона об аренде земли:

1. Федеральные, региональные и государственные структуры являются земельными собственниками;
2. Равный доступ граждан к земельным ресурсам гарантирует закон;
3. Сформированные участки земли передают в аренду на платной основе;
4. Физические лица участвуют в торгах на общих основаниях;
5. Иницирует проведение аукциона владелец публично-правовой собственности;

Отдельные случаи и льготные категории граждан, которым предоставляется право получения земли в аренду без участия в торгах, оговорены в Земельном Кодексе.

Земли, которые находятся в публичной собственности, могут выступать предметом аренды, если:

- относятся к разрешенной категории;
- состоят на кадастровом учете;
- имеют возможность подключения к инженерно-техническим коммуникациям.

Способы аренды земли у администрации города:

- 1 Аукцион по инициативе администрации с передачей государственной и муниципальной земли в аренду;
- 2 Аукцион по инициативе граждан с правом последующего выкупа участка в собственность;

3 Аренда без проведения торгов для льготной категории граждан;

4 Аренда без проведения торгов на не сформированные и не стоящие на кадастровом учете земельные участки (по упрощенной схеме).

Способ № 1. Аукцион по инициативе администрации. Для земельных участков, где предполагается строительство зданий и сооружений — проводится только аукцион по аренде. Купить такую землю у администрации в собственность по аукциону не получится.

Чтобы получить участок муниципальной земли в аренду, нужно отслеживать информацию о предстоящих аукционах в местных газетах и на сайте муниципалитета. Предметом торга будет арендная плата. То есть, в аукционе побеждает тот, кто предложит максимальную ставку ежегодной арендной платы. Как правило, начальная ставка — это 1-2% от кадастровой стоимости земельного участка.

Если в муниципальном образовании приняты Правила землепользования и застройки, значит поселение разделено на участки по видам разрешенного строительства. Следовательно, все участки под индивидуальное жилищное строительство, которые администрация выставляет на аукцион — уже согласованы и сформированы.

Если администрация назначила аукцион.

- Местный орган исполнительной власти инициирует аукцион и выступает организатором его проведения;
- Администрация назначает срок заключения договора и начальную ставку арендной платы;
- Организатор определяет время и место проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие;
- Муниципалитет устанавливает порядок внесения/возврата задатка и шаг аукциона;
- Информацию размещают на официальных информационных ресурсах за 30 дней до проведения аукциона.

Документы для участия в аукционе (физические лица):

- заявка; копия паспорта;
- квитанция о внесении задатка.

Прием документов заканчивается не позднее 5 дней до проведения аукциона.

Способ № 2. Аренда без проведения торгов для льготной категории граждан. Если вы льготник и на основании федерального или регионального законодательства можете получить земельный участок бесплатно, то вы также имеете право на предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов. Причем арендовать можно даже зарезервированный муниципалитетом для собственных нужд участок. Кроме этого, для льготной категории граждан государство ограничило сумму арендной платы, которая не должна превышать размер земельного налога.

Однако есть и плохие новости — для граждан, имеющих трех и более детей, внесли изменения в статью 39.5 Земельного Кодекса. Теперь регионам дали право оказывать поддержку только тем семьям, которые стоят на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий или соответствует этому статусу. То есть будут давать на выбор или участок, или другую форму поддержки. Скорее всего, новое правило начнет распространяться и на остальные категории льготников, которые захотят получить землю под ИЖС в черте города.

Стоимость аренды земли у государства. Арендная плата — основное условие договора по Земельному Кодексу. Расчет арендной платы за земельный участок для федеральных

земель устанавливает правительство РФ. Для земель регионов России, собственность на которую не разграничена, — субъект федерации, а для муниципальных — муниципалитеты. Цена арендной платы участков, прошедших процедуру аукциона, зависит от результатов торгов. При наличии кадастровой оценки в течение последних 5 лет, сумма первоначальной ставки торгов по арендной плате не выше 1,5% кадастровой стоимости. Если кадастровая оценка не проводилась или ей более 5 лет, то торги проводят по процентной ставке от рыночной стоимости. Периодичность проведения государственной кадастровой оценки 1 раз в 3-5 лет. Расчет ежегодной арендной платы основан на базовой ставке категории земель района, с учетом площади участка, вида целевого использования, поправочного и зонального коэффициентов. На весь срок возведения дома, к аренде участка применяют льготный зональный коэффициент. Стоимость аренды земли сельскохозяйственного назначения, как и цена арендной платы земель под ИЖС, ЛПХ и садоводства, находящихся в федеральной собственности, определяют в размере 0,6% от кадастровой стоимости участка.

Сроки заключения договора аренды. Максимальный промежуток времени, на который заключают договор аренды по законодательству — 49 лет. Регионы самостоятельно устанавливают сроки аренды в зависимости от категории и назначения земель.

- Сроки аренды на земли сельскохозяйственных угодий без права строительства — от 10 лет.
- Занятия огородничеством предусматривают оформление договора от 3 лет и менее лет.
- Участок под индивидуальное жилое строительство, выдается в аренду на срок от 3 до 10 лет.

Продление договора аренды земли. Продляют договор аренды до момента его окончания. В случае если пользователь обратился с заявлением о продлении после окончания срока аренды, то участок выставляют на аукцион.

Регистрируют договор аренды после его подписания как можно быстрее. Договор составлен для того, чтобы узаконить финансовые отношения сторон. В документе прописаны сумма арендной платы, реквизиты сторон и даты, с момента которых ведется начисление.

Регистрация договора аренды в РосРеестре. Право регистрации принадлежит собственнику, с согласия которого оформлением документов может заниматься арендатор. В Росреестр предоставляют:

- три подписанных экземпляра договора аренды (для арендодателя, арендатора и Росреестра);
- постановление главы района о выделении земельного участка для тех или иных нужд;
- удостоверение личности;
- согласие супруга на заключение договора аренды;
- квитанцию об оплате госпошлины;

Переуступка прав аренды. Передача прав аренды земельного участка по договору переуступки идентична регистрации договора в РосРеестре. Но, кроме документов перечисленных выше, для смены арендатора земельного участка потребуется:

- Соглашение о переходе права аренды от прежнего арендатора к новому;
- Подписанное главой районной администрации уведомление о переуступке права аренды;
- Если договор аренды сроком менее 3-х лет, то и согласие главы на смену арендатора.

Выводы:

1 Воспользоваться правом и взять в аренду земельный участок у администрации под строительство дома — задача выполнимая, а если вы хотите получить землю для ведения

сельского хозяйства и у вас есть готовый бизнес-план, то положительный результат гарантирован.

2 Преимущества аренды публичных земель в том, что государственная цена аренды ниже рыночной, а гарантом законности сделки выступает государство.

3 Государству, в условиях постоянного экономического спада, также необходимы стабильные финансовые вливания.

Список литературы:

1. 4 способа взять земельный участок в аренду у администрации:

<https://zembaron.ru/ekonomiya/kak-vzyat-zemlyu-v-arendu-u-administraczii/>

2. Гималетдинов, Р.В. Межевание земельных участков / Р.В.Гималетдинов, М.Г.Ишбулатов // Студент и аграрная наука: материалы V Всероссийской студенческой конференции. – Уфа, 2011. С. 132.

3. Гумерова, Г.В. Продление договора аренды земельного участка / Г.В.Гумерова, М.Г.Ишбулатов // Эволюция современной науки: материалы Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор: Сукиасян Асатур Альбертович. – Уфа, 2015. С. 212-215.

4. Искужина, Э.С. Изменения в законодательстве по представлению земельных участков под строительство / Э.С.Искужина, М.Г. Ишбулатов //Архитектура, строительство, землеустройство и кадастры на Дальнем Востоке в XXI веке: материалы Международной научно-практической конференции. редколлегия: О.Е. Сысоев (отв. ред.) и другие. г. Комсомольск- на-Амуре, 2015. С. 347-351.

5. Искужина, Э.С. Использование географической информационной системы в мониторинге земель населенных пунктов / Э.С.Искужина, М.Г. Ишбулатов //Наука и современность: материалы Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор: Сукиасян Асатур Альбертович. – Уфа, 2015. С. 226-230.

6. Искужина, Э.С. Предоставление земельных участков путем проведения торгов / Э.С.Искужина, М.Г. Ишбулатов //Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов: материалы 5-й Всероссийской научно-технической интернет-конференции. Под редакцией И.А. Басовой. – г. Тула, 2015. С. 61-64.

7. Искужина, Э.С. Предстоящие изменения в муниципальном земельном контроле / Э.С.Искужина, М.Г. Ишбулатов // Состояние и перспективы увеличения производства высококачественной продукции сельского хозяйства: материалы Юбилейной III Всероссийской научно-практической конференции посвященной 75-летию со дня рождения кандидата технических наук, доцента Савельева Анатолия Васильевича и 10-летию создания кафедры технологии мяса и молока ФГБОУ ВПО "Башкирского государственного аграрного университета". – Уфа, 2014. С. 36-39.

8. Ишбулатов, М.Г. Снятие с государственного кадастрового учета объекта недвижимости / М.Г.Ишбулатов, Г.В.Гумерова //Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов: материалы 5-й Всероссийской научно-технической интернет-конференции. Под редакцией И.А. Басовой. – г.Тула, 2015. С. 51-55.

9. Ишбулатов, М.Г. Использование программы "технокад-экспресс" при регистрации объектов недвижимости / Э.С.Искужина, М.Г. Ишбулатов // Инновации, экобезопасность, техника и технологии в производстве и переработке сельскохозяйственной продукции: материалы IV Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. – г. Уфа, 2012. С. 197-198.

10. Шарифгалиева, Г.Т. Технические и кадастровые ошибки в сведениях, содержащихся в ГКН и пути их исправления / Г.Т.Шарифгалиева, М.Г.Ишбулатов // Научные открытия в эпоху глобализации: материалы Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор Сукиасян Асатур Альбертович. – г.Казань, 2015. С. 78-80.