

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС 2.0

Конспект
Модуль

УРОК 10
Мой участок



Цель урока:

- Разобраться в каких случаях подписывается договор аренды, как определяется годовой арендный платеж;
- Разобраться на какой срок может быть заключен договор аренды участка;
- Разобраться какие исключительные права получает собственник капитального строения по отношению к арендуемому участку.

Договор аренды

Подписание договора аренды	Получено постановление о предварительном согласовании предоставления участка	В течении 2-х лет и после постановки участка на кадастровый учет <ul style="list-style-type: none">- Арендная плата определяется на основании установленного законодательно порядка расчета арендной платы- Возможна переуступка прав по договору аренды (п.9 ст. 22 ЗК РФ)- Есть право корректировать договор аренды по соглашению сторон
	В качестве победителя аукциона	<ul style="list-style-type: none">- Размер годовой арендной платы определяется по результатам аукциона- Возможен запрет на переуступку прав по договору аренды (если это указано в договоре аренды) или другие ограничения
	В качестве единственного участника аукциона (п. 13,14 ст. 39.12 ЗК РФ)	<ul style="list-style-type: none">- Размер годовой арендной платы равен начальной цене предмета аукциона.- Возможен запрет на переуступку прав по договору аренды (если это указано в договоре аренды) или другие ограничения

- Договор аренды подписывается в 3-х экземплярах;
- Договор аренды должен быть подписан в течение 30 дней;
- Срок оплаты арендных платежей указывается в договоре аренды и может быть: ежемесячным, ежеквартальным, один раз в год
- После подписания договор аренды должен быть зарегистрирован в ЕГРН;
- Государственная пошлина за регистрацию договора аренды - 2000 рублей (но если заявление подготовила Администрация, то госпошлина не уплачивается).

Важно! Перед регистрацией проверить договор аренды на наличие ошибок.

Лучше выявить ошибки заранее, чтобы не затягивать регистрацию договора, потому что без регистрации договора аренды у арендатора отсутствует право на использование земельного участка

После строительства и оформления прав собственности на капитальное строение, соответствующего ВРИ, на основании п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ гражданину/юридическому лицу предоставляется исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду.

И, как следствие, **собственник капитального строения имеет право:**

Если действующие условия выкупа для собственника капитального строения оптимальны	Выкупить участок в собственность	Если на дату выкупа участка в собственность осталась часть арендной платы за неиспользованный период аренды и если договором аренды не предусмотрено иного, то собственник участка может подать заявление о возврате излишне уплаченной аренды
Если действующие условия выкупа для собственника капитального строения не выгодны	Перезаключить договор аренды на срок 49 лет (пп.17 п.8 ст. 39.8 ЗК РФ)	<ul style="list-style-type: none">- Размер аренды будет определяется нормативно-правовым актом, действующем в муниципалитете;- Если ранее участок был получен в результате торгов, то при переподписании договора аренды предоставляется право переуступки права аренды;- Договор можно расторгнуть с целью вернуть участок, выкуп которого не выгоден.
Если земельный участок ограничен в обороте		<ul style="list-style-type: none">- Стоимость аренды не может превышать ставку земельного налога (Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 года N 582 - подпункт "г" пункта 3);- Новый договор можно завещать, продлевать, переуступать право аренды и т.д..

Пункт 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

Подпункт основание	Аренда участка	Срок аренды
Подпункт 3	Для ИЖС или земельного участка в границах населенного пункта для ведения ЛПХ	20 лет
Подпункт 11	Для сельскохозяйственного производства	от 3 до 49 лет
Подпункт 12	Для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества	не более чем 3 года
Подпункт 17	Для предоставления участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке	до 49 лет

Если у арендатора нет преимущественного права на заключение нового

договора аренды, то по истечению срока договора аренды участка, полученного в результате торгов, Администрация обязана выставить его на торги в соответствии с п.15 ст. 39.8 Земельного кодекса

Пункт 15 статьи 39.8
ЗК РФ

Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов

Будьте внимательны

Важно! Если победитель или единственный участник аукциона отказаться от подписания договора аренды, то согласно ст. 39.12 Земельного кодекса РФ:

- **Обеспечительный взнос не возвращается**
- **Гражданин включается в РЕЕСТР НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ УЧАСТНИКОВ АУКЦИОНА**

Пункт 21	Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, засчитывается в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.	Гражданин на 2 года лишается возможности участвовать в любых аукционах
Пункт 30	В случае, если победитель аукциона в течение 30 дней не подписал и не представил договор, уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней направляет сведения в федеральный орган исполнительной власти для включения его в РЕЕСТР НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ УЧАСТНИКОВ АУКЦИОНА.	

Важно! Согласно статье 284 Гражданского кодекса РФ земельный участок может **быть изъят у собственника** в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет.

Заключение

Друзья,
мы разобрались с Земельным законодательством, которое является одним из самых запутанных и сложных направлений законотворчества. Теперь мы дружим с Градостроительными регламентами, понимаем и даже немного разговариваем на кадастровом языке.

Подписание договора аренды - это по сути финальный этап нашего с вами приключения. Тут мы с вами однозначно уже не столкнемся ни с какой конкуренцией, никто не сможет наш участок у нас отобрать. И мы смело можем хвастаться перед друзьями и родственниками нашими успехами.

Конечно же впереди нас будет ждать, наверное, самый финансово-затратный этап, потому что для выкупа участка из аренды нам нужно будет построить капитальное строение. Но все таки... Самую сложную часть пути мы с вами преодолели.

Желаю вам как можно скорее стать арендатором своего первого земельного участка и начать нарабатывать свой собственный опыт землевладельца.

Важно!

Благодарю Всех, кто заполняет формы оценки просмотренных уроков. Прошу и в этот раз не проходить мимо и найти время для заполнения формы.
С уважением, Салават Валишин

