



Как арендовать землю у государства?

Владельцам бизнеса часто требуются земельные участки. Хорошим решением вопроса станет аренда государственной или муниципальной земли. Для предприятий, налаживающих производство импортозамещающей продукции, предусмотрен упрощённый порядок аренды и рассмотрение документов в максимально сжатые сроки. Эксперты Росреестра рассказывают, как арендовать землю у государства, узнать какие участки можно взять в пользование, а также нюансы оформления договора.

Кто может взять землю в аренду у государства?

Арендаторами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут выступать физические и юридические лица.

На какой срок можно взять участок в аренду?

Срок предоставления земельного участка в аренду регламентируется [п.8 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации](#). Длительность срока зависит от целевого использования участка. Среди сроков предоставления земли предусмотрены следующие:

- для строительства и реконструкции зданий и сооружений – от 3 до 10 лет;
- для размещения линейных объектов, а также в случае предоставления собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке – до сорока девяти лет;
- для комплексного освоения территории юридическим лицом – на срок действия договора о комплексном развитии территории;
- для завершения строительства – до 3 лет;
- для проведения работ, связанных с использованием недр – срок аренды не должен превышать 2 года с момента окончания действия лицензии;
- для сельскохозяйственного производства – от 3 до сорока девяти лет и т.д.

Арендванный земельный участок в дальнейшем можно выкупить без проведения торгов в случаях, установленных законодательством (п.2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации). Кроме того, земельный участок можно выкупить без проведения торгов, если на нем есть здания, сооружения, собственник которых имеет исключительное право на выкуп.

Как выбрать участок для аренды?

Информация о земельных участках, предоставляемых в аренду, может размещаться на сайтах уполномоченных органов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и публиковаться в местных СМИ. Информация о земельных участках, предоставляемых на торгах размещается на [сайте](#).

Также земельный участок можно выбрать с помощью [Публичной кадастровой карты Росреестра](#).

Как оформить аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности?

Земельный участок в аренду может быть предоставлен в аренду на аукционе. Инициатором проведения торгов может выступать заинтересованное лицо.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном [сайте](#), предназначенном для размещения информации о проведении торгов, не менее чем за тридцать дней до его проведения ([ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации](#)). Заинтересованные в аренде участка граждане должны подать заявку на участие в аукционе не позднее 5 дней до его начала.

После проведения аукциона и объявления победителя протокол размещается на сайте проведения торгов в течение одного рабочего дня со дня подписания протокола. Победитель аукциона заключает договор с уполномоченным органом.

Обращаем внимание! Уполномоченный орган может заключить договор аренды участка и без проведения аукциона в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации (пункт 2 статьи 39.6).

Можно ли взять землю в аренду без проведения аукциона?

В 2022 году наряду со случаями, прямо предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, без проведения торгов могут быть предоставлены в аренду земельные участки для производства продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения.

Договор аренды при этом должен предусматривать запрет на изменение вида разрешенного использования земельного участка и условие об одностороннем отказе арендодателя от договора в случае неиспользования земельного участка для указанных целей.

Обращаем внимание! Перечень продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения, устанавливается решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации ([Постановление Правительства РФ от 9 апреля 2022 г. № 629](#)).

Каков срок принятия решения о предоставлении участка для производства импортозамещающей продукции?

До конца 2022 года уполномоченный орган рассматривает заявление о предоставлении публичного земельного участка без торгов не позже 14 календарных дней с даты его поступления.

Можно ли арендовать землю без проведения торгов, если я не занимаюсь производством продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения?

Случаи предоставления участков без проведения торгов регламентируются [п.2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ](#). Среди оснований (всего более 40 оснований) для заключения договора аренды земельного участка без проведения аукциона:

- для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;
- обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами;
- расположение здания, сооружения, помещений в них собственникам таких объектов;
- однократно собственнику объекта незавершенного строительства для завершения строительства;
- гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;
- предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных нарушениях законодательства при использовании такого земельного участка;
- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности при условии отсутствия других заинтересованных лиц;
- размещения объектов электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов и т.д.

Как происходит регистрация договора аренды?

После того, как договор заключен, его необходимо зарегистрировать в Росреестре (если он заключен на срок один год и более). Для этого потребуются следующие документы:

- заявление на регистрацию от органа государственной власти либо органа местного самоуправления (в случае если земельный участок находится в

государственной или муниципальной собственности) или сторон договора (если участок находится в частной собственности);

- документ, удостоверяющий личность заявителя, а также документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени юридического лица (если заявителем выступает лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица);
- нотариально удостоверенная доверенность (если заявителем является лицо, действующее от имени юридического лица по доверенности)
- договор аренды и приложения к нему.

За регистрацию договора аренды должна быть уплачена государственная пошлина, представление которой заявителем не требуется при наличии информации об уплаченной пошлине в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах.

Срок государственной регистрации составляет 7-9 рабочих дней в зависимости от способа подачи документов. Сокращенные сроки регистрации (3 рабочих дня) установлены, в частности для случаев государственной регистрации прав в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства.

Как подать заявку на регистрацию договора?

Пакет документов можно представить следующими способами:

- в МФЦ;
- в электронном виде через личный кабинет на официальном сайте Росреестра;
- с помощью [услуги выездного приема](#) Федеральной кадастровой палаты Росреестра.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban