Тема: «АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ»

01 марта 2015г. В Земельный кодекс внесены изменения, которые касаются порядка и условий предоставления земельных участков гражданам в собственность и в аренду. Если земельный участок, который планируется предоставить гражданину или организации предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории уполномоченный орган или заинтересованное лицо готовит схему расположения земельного участка. Орган местного самоуправления утверждает данную схему и выполняет кадастровые работы в отношении образуемых участков и постановку на кадастровый учет.

По общему правилу, закрепленному в ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам торгов, проводимых в форме аукциона, за исключением прямо оговоренных в законе случаев (перечень случаев содержит п.2 ст.39.6 ЗК РФ).

Следует обратить внимание, что в соответствии с новым законодательством, в случае, если земельный участок предоставлен в аренду на торгах, у арендатора отсутствует преимущественное право на заключение нового договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. Исключение составляют земельные участки предоставленные гражданам в аренду по результатам аукциона для ведения садоводства или дачного хозяйства. Такие земельные участки могут быть предоставлены арендаторам на новый срок без проведения торгов.

В случае если земельный участок предоставлялся в аренду без проведения торгов, арендатор имеет право на заключение нового договора аренды при наличии совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным [пунктами 1](consultantplus://offline/ref=3DC47242E5EB7C77A1D6ADF3F1A93ED0585F41C6DD4E84ACB891F9E3BEA291ED4B46B067BCA01796P5GCH) и [2 статьи 46](consultantplus://offline/ref=3DC47242E5EB7C77A1D6ADF3F1A93ED0585F41C6DD4E84ACB891F9E3BEA291ED4B46B064BBPAG8H) настоящего Кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные [подпунктами 1](consultantplus://offline/ref=3DC47242E5EB7C77A1D6ADF3F1A93ED0585F41C6DD4E84ACB891F9E3BEA291ED4B46B062BAPAG8H) - [30 пункта 2](consultantplus://offline/ref=3DC47242E5EB7C77A1D6ADF3F1A93ED0585F41C6DD4E84ACB891F9E3BEA291ED4B46B062B5PAG7H) настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Особо обращается внимание на то, что заключение дополнительного соглашения о продлении срока договора аренды земельного участка не представляется возможным. По истечении срока аренды должен быть заключен новый договор аренды. При этом арендатор участка обязан обеспечить регистрацию нового договора аренды, предварительно подписав соглашение о расторжении предыдущего договора и обеспечив снятие обременения с участка.

Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в [подпункте 1](#Par5) настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение 6 месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

То есть если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, аренда на который предоставлена до 01.03.2015г. собственник такого объекта незавершенного строительства имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на 3 года однократно для завершения строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14.- 39.17 ЗК РФ. Таким образом, реализация положений ГК РФ в части продажи ОНС по решению суда возможно не ранее 01.03.2018г., если собственник объекта незавершенного строительства воспользовался правом на заключение договора аренды земельного участка для завершения его строительства, предусмотренным пунктом 21 ст. 3 Закона №137-ФЗ

Кроме того, установлен запрет на внесение изменений в заключенный с победителем аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, в части изменения вида разрешенного использования такого земельного участка.

Главный специалист-эксперт

Государственный регистратор С,В. Крахмаль