

С 1 марта 2015 года в Земельный кодекс РФ были внесены существенные изменения, которые называют третьим этапом земельной реформы.

1. Полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, переходят от района к поселениям.

Заявления о предоставлении земель направляются в администрации поселений, на территории которых находится земельный участок, или в МФЦ.

2. Отсутствует преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок (кроме арендатора земель с/х назначения).

При истечении действия договора аренды он не будет перезаключен. Если зарегистрированы права на объект недвижимости или на объект незавершенного строительства, то собственник объекта имеет право на заключение договора без проведения торгов.

В то же время, если ни одна из сторон не отказалась от договора и продолжает исполнять его условия за рамками его срока, договор считается действующим и продлённым на неопределённый срок. Однако арендодатель может объявить о прекращении договора без объяснения причин, уведомив об этом арендатора за 3 месяца.

3. Отсутствуют акты выбора земельного участка.

По тем актам выбора, которые были утверждены до 01.03.2015 г., земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов. Для предоставления земельных участков необходимо обращаться в Комитет по имущественным и земельным отношениям Администрации Аксайского района.

4. По общему правилу участки предоставляются на торгах в форме аукциона.

Исключения для юридических лиц составляют:

- под зданиями, сооружениями;
- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования;
- недропользователь;
- лицо, с которым заключено концессионное соглашение;
- для размещения водохранилищ и ГТС;
- если есть решение о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договор о предоставлении рыбопромыслового участка или договор пользования водными биологическими ресурсами;
- арендатор земель с/х назначения.

Без торгов также предоставляются земельные участки садоводческим и огородническим объединениям граждан.

5. Договоры аренды земли под нестационарными торговыми объектами не заключаются

В настоящее время существует пробел в законодательстве.

Земельный кодекс РФ говорит, что под данными объектами земля не предоставляется. Их размещение регулирует Закон «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в РФ». Однако Закон о торговле устанавливает только то, что эти объекты должны соответствовать схеме их размещения. Как предоставляются места, закон не регулирует.

6. Изменились правила проведения торгов.

Информация о проведении всех торгов публикуется на официальном сайте Правительства РФ и в официальном печатном издании. Раньше на сайте Правительства публиковали торги для жилищного строительства и комплексного освоения. Всё остальное – только в печатном издании.

Возможно проведение электронного аукциона. Но до настоящего времени не приняты необходимые нормативные акты, регулирующие порядок проведения электронного аукциона.

Теперь если победитель уклонился от подписания договора, проект договора направляется лицу, который сделал предыдущее предложение, но по цене, предложенной победителем. Таким образом, когда участник аукциона будет предлагать цену, то он должен рассчитывать возможность оплатить не только ту стоимость, которую предлагает, но и на шаг аукциона больше (если откажется победитель).

Лица, уклонившиеся от подписания договора, включаются в реестр недобросовестных участников. И победитель, и лицо, следовавшее за победителем. Реестр размещается на сайте Правительства. Лицо исключается из реестра по истечении 2 лет. Лицо, внесённое в реестр, не допускается к участию в аукционах. В настоящее время реестр не ведётся в связи с тем, что Правительство РФ не разработало соответствующий нормативный акт.

7. С 1 июня 2015 года вступили в силу изменения в Гражданский кодекс РФ по заключению договора на торгах

По договору, заключённому на торгах, если предоставление земельного участка возможно было только на торгах, нельзя переуступать права и обязанности и сдавать в субаренду. Договор должен исполнять победитель торгов лично.

8. Для определённых случаев земельные участки не предоставляются.

Использование земельных участков осуществляется на основании разрешений. Плата не взимается.

Разрешение выдаётся в следующих случаях:

- 1) проведение инженерных изысканий;
- 2) капитальный или текущий ремонт линейного объекта;
- 3) размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;

- 4) осуществление геологического изучения недр;
- 5) размещение рекламных конструкций.

9. Определены сроки аренды земель

Основные сроки:

- от 3 до 10 лет в случае строительства и реконструкции зданий, сооружений;
- до 49 лет для размещения линейных объектов;
- от 3 до 5 лет для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;
- до 3 лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта;
- на срок действия концессионного соглашения;
- на срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами;
- от 3 до 49 лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства;
- на срок действия решения о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами.

10. Изменился порядок выкупа сельскохозяйственных земельных участков.

Если ранее продавались арендованные земли категории с/х назначения, то в настоящее время, вне зависимости от категории, выкупу подлежат арендованные не менее трёх лет земельные участки, предназначенные для с/х производства.