Статья

Согласно ст. 77 Земельного кодекса РФ, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений.

Отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения регулируются Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», за исключением отношений по предоставлению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет.

Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливался законом субъекта Российской Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду.

Поскольку Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не устанавливался минимальный срок аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в субъектах РФ существовала практика заключения договоров аренды таких земельных участков на срок менее одного года (в этом случае договоры аренды не подлежат обязательной государственной регистрации). Поскольку надзор за соблюдением требований земельного законодательства осуществляется раз в три года, выявление и пресечение нарушений земельного законодательства (уничтожение плодородного слоя почвы, загрязнение участка отходами производства и пр.) на участках, переданных в аренду на срок менее одного года, было практически невозможно.

Внесенными в данный Федеральный закон изменениями от 02.12.2013 года № 327-ФЗ, данные пробелы устранены.

В настоящее время минимальный срок договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не может составлять менее трех лет (за исключением отдельных случаев).

Порядок предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду

земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлен ст. 10 данного Федерального закона.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев установленных данным законом.

Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Ранее срок подачи заявления о заключении договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и выделенного в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством, использующим такой земельный участок, составлял три месяца.

Кроме того, на законодательном уровне ужесточена ответственность должностных лиц за нарушение порядка предоставления земельных участков.

Так, за нарушение должностным лицом установленных законодательством сроков рассмотрения заявлений граждан или юридических лиц о предоставлении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков - влечет наложение административного штрафа в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей.

Удовлетворение должностным лицом заявления гражданина или юридического лица о предоставлении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, которое в соответствии с законом не может быть удовлетворено, -влечет наложение административного штрафа в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Отказ должностного лица в удовлетворении заявления гражданина или юридического лица о предоставлении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка по не предусмотренным законом основаниям - влечет наложение административного штрафа в размере от пяти тысяч до двенадцати тысяч рублей.