

Аренда земли сельхозназначения по закону РФ



Большинство земельных участков сельскохозяйственного назначения по сей день не используются, а просто простаивают, зарастая сорняком, в силу определенных обстоятельств.

От простоя нет никакой экономической выгоды. В такой ситуации целесообразнее сдать земельный участок в аренду. В результате и владелец получит вознаграждение, и арендатор сможет использовать землю по назначению.

Особенности и ограничения аренды земли сельхозназначения

Участки земли сельхозназначения представляют собой земли, предназначенные для удовлетворения потребностей сельского хозяйства, отличающиеся способностью давать хороший урожай. Согласно п. 1 статьи 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земли, передаваемые в аренду, в обязательном порядке должны состоять на учете в кадастровой палате, в том числе участки земли, имеющие несколько собственников.

Количество земельных участков, передаваемых в аренду, не ограничено. По истечении срока аренды договор может быть пролонгирован (продлен еще на один срок).

Арендатор земельного участка может заложить свое право аренды на срок, не превышающий указанный в договоре. Залогодержателем зачастую выступают кредитные организации, предоставляющие денежные средства на развитие отрасли сельского хозяйства под

залог имущества (земли).

Арендатор вправе наложить ограничение на передачу прав аренды, путем внесения в договор соответствующего положения.

Законодательством нашей страны установлены некоторые ограничения, касающиеся передачи земель сельхозназначения в аренду. Основное ограничение касается прямого назначения таких земель.

Арендодателем земли прописывается в договоре положение о том, что передаваемый в аренду земельный участок должен использоваться строго в соответствии со своим назначением в пределах установленных границ и по точно указанному адресу местоположения участка.

Если вы выступаете в роли арендодателя, то обязательно укажите в договоре перечень видов деятельности, которые разрешается осуществлять на территории арендованного участка, а также положение о видах ответственности за нарушение установленных договором ограничений и причинение материального ущерба в связи с деятельностью арендатора.

На земельных участках сельскохозяйственного назначения разрешается осуществление следующих видов деятельности, связанных с сельскохозяйственной отраслью:

- Садоводческая и огородническая деятельность;
- Животноводство, рыболовство, охотничье хозяйство;
- Заготовка корма для животных;
- Использование в качестве пастбищ;
- Дачное строительство (обычно не используемое в качестве жилья).

В случае обнаружения собственником земли нарушений, связанных с осуществляемой арендатором деятельностью, договор аренды расторгается в одностороннем порядке, а все возникающие вследствие этого спорные ситуации решаются в судебном порядке.

Самый распространенный собственник сельскохозяйственных земель – это органы местного самоуправления. Как правило, передачей таких земель в аренду занимается отдельно созданное при Администрации подразделение.

Земли сельхозназначения подлежат передаче в аренду как физическим, так и юридическим лицам.

Во избежание неоправданной или незаконной передачи таких земель в частные руки Администрация осуществляет процесс передачи путем проведения открытых торгов по инициативе потенциального арендатора, либо самой Администрации.

Лица, имеющие определенные льготы на получение сельскохозяйственных земельных угодий, могут получить участки без проведения аукциона. Не прошедшая кадастровый учет земля также участвует в распределении в порядке льготного предоставления без проведения торгов.

Урегулированием всех вопросов, связанных с распределением и арендой земельных участков сельскохозяйственного назначения, занимается непосредственно муниципальный орган на территории, которого и в чьем ведении находится конкретный участок. Местная Администрация уполномочена на осуществление действий по распределению и предоставлению таких земельных участков в аренду физическим лицам и организациям.

В заявлении на предоставление земельного участка в аренду обязательно указывайте вид деятельности, который будет сопряжен с арендой участка (то есть для чего вам требуется земля подобной категории).

Передача земельных объектов в аренду осуществляется в следующей последовательности:

- Получение информации о наличии свободных земельных участков, которые возможно взять в аренду. Обращайтесь за подобными сведениями в местную Администрацию, либо в Земельную кадастровую палату, либо в Многофункциональный

- центр. Кроме того, нужные сведения размещены на официальном сайте Федеральной службы Росреестра;
- Выбрав подходящий для ваших целей участок, подайте предварительную заявку на участие в торгах. При подаче заявки взимается определенная сумма залога, которая впоследствии подлежит возврату;
 - В процессе проведения торгов определяется физическое лицо или организация из числа претендентов на аренду, заявившее наиболее высокую цену за аренду участка. Такой участник признается победителем открытого аукциона. Сведения о нем и других претендентах заносятся в протокол аукциона. Информация о месте и дате проведения публичных торгов является открытой и публикуется на официальном сайте Администрации и в региональных средствах массовой информации;
 - В случае отсутствия минимального количества участников из числа претендентов торги признаются несостоявшимися;
 - После размещения информации о проведении торгов на определенное муниципальное имущество прием заявок на участие осуществляется в течение тридцатидневного срока. Претенденты, имеющие право льготного получения земельных участков, имеют право заключить договор аренды, не принимая участия в публичных торгах;
 - Чтобы получить в аренду участок, не стоящий на учете в кадастровой палате, составьте его схему и ее в Администрации. Для грамотного составления схемы потребуется привлечение квалифицированного кадастрового инженера. Победителю публичных торгов выдается кадастровый план на земельный участок;
 - Вслед за этим обращайтесь с соответствующим заявлением в орган местного самоуправления. Заявление составляется на имя главы Администрации района или городского поселения в зависимости от того, в чьем владении находится конкретный участок земли.

Заявление должно содержать просьбу о выделении земельного участка в аренду. Для последующего составления договора

потребуется: ваш паспорт и технические документы на участок, которые выдаются Росреестром. Техническая документация обязательно должна содержать сведения о месте расположения земельного участка и его площади.

После детального изучения вашего заявления и приложенных к нему документов сотрудниками Администрации начинается подготовка договора аренды. На действия по подготовке документа отводится тридцать дней.

Если в ходе изучения составленного сотрудниками договора у арендатора отсутствуют какие-либо претензии, то соглашение подписывается обеими сторонами и приобретает юридическую силу.

При наличии разногласий между арендатором и арендодателем сделка отменяется.

Документы для аренды земли сельхозназначения

Договор аренды земельного участка не может быть заключен без предоставления со стороны арендатора полного пакета обязательных документов, включающего:

- заявление на предоставление земли в аренду;
- паспорт гражданина;
- кадастровый план и паспорт на земельный объект;
- документы, подтверждающие право получения земельного участка на льготных условиях.

Для принятия участия в публичных торгах необходимо предоставить паспорт и подтверждающий документ об уплате задатка на участие.

Как взять землю сельхозназначения у

Частного лица

Специфика аренды земельного участка у частного лица связана с видом разрешенного использования и порядка владения землей. Процедура аренды земельных угодий у частного лица сводится к заключению договора на взаимовыгодных для обеих сторон условиях.

Вид разрешенного использования земельного участка не может быть самостоятельно изменен одной из сторон сделки путем изменения формулировки в тексте договора аренды.

Договор аренды не дает права использовать земельный объект под иные нужды, кроме предусмотренных соглашением и разрешенным использованием.

Сложнее обстоит дело с земельными участками, находящимися в общей долевой собственности нескольких граждан. После проведенной в 90-х годах прошлого столетия земельной реформы появилось огромное количество земельных объектов в общей долевой собственности.

Законом Российской Федерации ограничены любые действия (будь то аренда или продажа) с земельными паями (долями) без предварительного выделения последних в натуральном виде (определении границ и постановки на учет).

В большинстве случаев владельцы таких паев заключают договор аренды с физическим лицом или организацией коллективно, предоставляя возможность арендовать земли сельхозназначения бывшим колхозам и совхозам, либо частным фермерским хозяйствам.

Если подобные варианты аренды земель сельскохозяйственного назначения вас не устраивают, существует возможность арендовать землю у государства.

Образец договора аренды земли сельхозназначения

Согласно составленного договора аренды арендодатель предоставляет арендатору земельный участок во временное пользование на установленный срок. Все материальные блага (продукция), полученные в результате осуществления арендатором сельскохозяйственной деятельности, являются только его собственностью.

Сторонами заключенной сделки могут выступать как физические, так и юридические лица, в том числе государственные органы. Права владельца земельного участка включают по закону право на предоставление земли в аренду.

Неограниченные права на владение, использование и распоряжение земельным участком имеет только его собственник. Собственниками объектов земли могут выступать: физические лица, группы лиц (несколько долевых собственников), а также муниципальные образования.

Если участок земли сельхозназначения относится к категории коммунальной собственности, то владельцем и арендодателем земли выступают органы местного самоуправления.

Собственник земельного участка имеет право:

- расторжения договора аренды в судебном порядке, в случае выявления существенных нарушений условий договора;
- осуществления периодического осмотра принадлежащего ему участка;
- возмещения причиненного в результате деятельности арендодателя ущерба.

Основной обязанностью арендодателя является передача земельного участка во временное пользование и исключение разного рода вмешательств со стороны третьих лиц.

Лицо, получившее объект земли во временное пользование, имеет право:

- Использования предоставленного ему участка для извлечения экономической выгоды в строгом соответствии с положениями договора;
- Передачи предоставленного участка во владение иным лицам (по договору субаренды или в залог) с разрешения владельца;
- Единоличного владения, распоряжения и пользования продуктами своей деятельности.

В свою очередь арендодатель обязуется:

- Своевременно, без просрочек вносить арендную плату за пользование землей;
- Пролонгировать договор по истечении срока временного пользования, либо выкупить земельный участок;
- Осуществлять контроль за качеством плодородного слоя почвы, поддерживая его состояние.

Обычная двусторонняя сделка имеет стандартный набор положений, который отражается и в договоре аренды земельного объекта.

Чтобы сделка считалась совершенной, договор аренды в обязательном порядке должен содержать следующие сведения:

- Наименование сторон и их личные данные (основные реквизиты юридического лица, либо паспортные данные гражданина);
- Полные адресные данные сторон;
- Контактная информация для связи;
- Предмет договора с указанием его местоположения, видом разрешенного использования, площади и учетного кадастрового номера.

Отсутствие в договоре сведений о порядке оплаты может стать причиной признания документа недействительным.

Законными признаются только следующие способы оплаты:

- фиксированная сумма;
- определенная доля прибыли, полученной в результате осуществляемой арендатором деятельности;
- передача в качестве оплаты определенного соглашением предмета;
- обязательные мероприятия по улучшению качества земельного объекта (например, повышение плодородия почвы).

Обязательно должны быть указаны способ (наличный или безналичный расчет) и сроки внесения оплаты.

Договор аренды составляется в простой письменной форме, не требующей нотариального удостоверения.

Текст договора также должен содержать сведения о дате и месте его заключения, положения о правах и обязанностях сторон, сведения об назначении земельного участка и условиях использования, размер арендной платы, ответственность за нарушение условий договора, сроки аренды, порядок передачи земли после истечения срока аренды, указание на тип договора (краткосрочный или долгосрочный).

Срок действия краткосрочного договора составляет не более пяти лет, долгосрочного – до 49 лет. Каждая из сторон получает свой экземпляр договора, который хранится у нее на руках.

Нюансы составления договора аренды земли сельхозназначения

Отдельные моменты договора могут иметь существенное значение для признания документа юридически законным.

При заключении договора аренды на срок, превышающий один год требуется внесение записи в государственный реестр. Только после этого документ приобретает юридическую силу.

Существенным условием договора аренды может стать положение о

переходе права собственности от арендодателя арендатору после уплаты определенной договором стоимости. Подобный договор является альтернативной сделкой купли-продажи земельного участка.

Соблюдающий на протяжении всего срока действия договора все его существенные условия арендатор приобретает преимущественное право на пролонгацию действующего или заключение нового документа аренды на ранее арендованный участок.

У каждой из сторон существует право досрочного прекращения действия договора аренды. Для этого сторона-инициатор расторжения договора направляет письменное уведомление за три месяца до предполагаемой даты прекращения арендных отношений.

Расторжение договора аренды возможно и в судебном порядке.

Наиболее распространенное основание для расторжения договорных отношений в порядке судебного производства – это признание совершенной сделки недействительной.

Регистрация договора аренды земельного участка сельхозназначения

Оформление арендных отношений невозможно без обязательной регистрации договора аренды в органе государственной регистрации прав на имущество и сделок с ним (в Росреестре). Не требуют внесения соответствующей записи в государственном реестре только сделки, заключенные на срок до одного года, а также договоры, заключенные на неопределенный срок (когда в документе не прописан срок действия арендных отношений).

Перед обращением в государственный орган для регистрации договора аренды подготовьте следующие документы:

- Документ, удостоверяющий личность физического лица;
- Доверенность на представление, выданная на имя сотрудника, уполномоченного совершать действия по регистрации договора, выданная Администрацией (со стороны арендодателя);
- Документ с текстом договора в трех экземплярах;
- Подтверждающий документ о передаче участка в аренду муниципальным органом;
- Кадастровый паспорт земельного участка.

Регистрация сделки передачи имущества в аренду – услуга платная, поэтому вам придется уплатить госпошину. Ее величина составляет две тысячи рублей.

Срок аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения

Срок аренды участков земли сельхозназначения строго регламентирован на законодательном уровне и составляет период от трех до сорока девяти лет. Земли, предоставляемые для осуществления деятельности, связанной с сенокосением и выпасом скота, могут предоставляться в аренду не более, чем на три года.

В отношении земель, взятых в аренду для осуществления иной деятельности, срок устанавливается в соответствии с договоренностью сторон сделки.

Арендатор, ныне использующий предоставленные ему земли, имеет приоритет на продление действующего договора после окончания установленного соглашением срока.

Стоимость аренды земли сельхозназначения

Цена арендной платы на сельскохозяйственные угодья

представляет собой максимальную ставку, зафиксированную в ходе проведения публичных торгов. Арендатор, предложивший самую высокую цену, объявляется победителем аукциона и получает право на заключение договора аренды.

На величину арендной платы оказывают влияние следующие важные особенности:

- Место расположения земельных угодий;
- Назначение земельных угодий;
- Ценность конкретного участка земли исходя из характеристик плодородия;
- Другие параметры, имеющие важное значение.

Арендную плату земельного участка сельхозназначения составляет часть его кадастровой стоимости (расчет производится по формуле: 0,7-1,4%). Кадастровая стоимость земельного участка не может быть ниже его рыночной цены. При расчете кадастровой стоимости земельного участка берется во внимание оценка продуктивности почвы и предполагаемые расходы, связанные с осуществлением на участке определенной деятельности.

Приблизительная величина арендной платы за один гектар в регионах Подмосковья составит пятьсот рублей, в Московской области – уже до двух тысяч.

Аренда земли сельхозназначения с правом выкупа

Федеральным законом № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» арендатору предоставляется право аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с правом приобретения его в собственность (выкупа).

По окончании срока аренды, указанного в договоре, земельный участок переходит к арендатору, если им полностью произведена выплата покупной цены земельного объекта в соответствии с соглашением сторон.

Покупная стоимость земельного участка в данном случае варьирует в зависимости от принципов и методов формирования стоимости земли в конкретном регионе страны, политики местной Администрации и площади арендованной земли. Важным условием является запрет на превышение покупной стоимости над величиной кадастровой оценки на земельные объекты сельскохозяйственного назначения.