

Аренда земли сельхозназначения



Граждане, имеющие в собственности земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования не редко оставляют ее без обработки и должного ухода. Однако есть и более находчивые, которые сдают такой надел в аренду и получают регулярный доход от своей собственности. Что же касается нанимателя, то и он находится на достаточно выгодных условиях при оформлении данного договора на аренду.

Аренда земли сельскохозяйственного назначения по законодательству

Регулирование отношений связанных земельными угодьями осуществляется Земельным кодексом России. Опираясь на данное законодательство сдать в аренду землю можно.

Что же касается сельскохозяйственных угодий, то здесь есть вполне закономерный нюанс.

Для оформления договора аренды собственник владений должен содержать землю в соответствующем для ее предназначения состоянии, в рамках действующего законодательства. Если данный участок земли признан пригодным для ведения сельского хозяйства, арендодатель должен получить соответствующее подтверждение этому. Так же собственник обязан предоставить ему данные о наличии на участке инженерных коммуникаций, которые могут препятствовать полноценному использованию угодий, в случае если данные коммуникации существуют.

Других особенностей для предоставления таких земель в аренду нет, действия будут аналогичными для всех типов земель.

Что касается непосредственно возможности сдачи в аренду сельхозугодий, то заключать такого рода договора могут, как юридические, так и физические лица, а так же и непосредственно само государство.

Под сельскохозяйственным участком понимается земельный надел пригодный для ведения соответствующего рода деятельности.

Арендой называется пользование земельным участком на определенный промежуток времени, определенный условиями, прописанными в составленном договоре, принадлежащему иному собственнику с выплатой последнему арендной платы за пользование его имуществом, а так же с последующим возвратом данной собственности обратно владельцу для дальнейшего использования последним.

Исключение будет составлять только договор аренды, предусматривающий последующий выкуп земли. В таком случае по окончании срока аренды, предмет договора, в результате осуществления сделки купли продажи, перейдет в собственность от арендодателя к арендополучателю.

Арендодателями сельхозугодий в Российской Федерации могут быть исключительно две категории собственников:

- частные лица, к ним следует относить физических и юридических лиц;
- государство и его учреждения.

Иных собственником наделенных правом сдавать земельное имущество в аренду, действующее законодательство не предусматривает.

В зависимости от собственника земельного участка договор аренды может быть заключен с учетом ряда особенностей, которые стоит учитывать:

- когда владельцем сельхозугодий является частное лицо, как физическое, так и юридическое, то изменение цели

аренды не допускается, вне зависимости от того предусмотрено данное договором или нет. Законодательство такие изменения запрещает;

Например, в случае оформления договора на осуществление аренды земельного участка на выращивание картофеля, построить жилой дом на его территории по принципу индивидуального строительства законодательством запрещено, даже если это присутствует в составленном договоре.

- когда владельцем сельхозугодий является государство, оформление договора будет зависеть от того будут проводиться торги, либо нет;

Сдача земельного надела в аренду предполагает осуществления ряда последовательных действий. Другими словами арендодатель должен:

- обратиться в советующий орган местного самоуправления, на территории которого расположено данное землевладение, с заявлением о наличии желания предоставлять личный земельный участок в аренду. Сделать это нужно для того, чтобы соответствующий участок был включен в перечень землевладений, которые можно арендовать;
- подготовить все необходимые бумаги для осуществления процедуры передачи временного права использования земли, арендатором. Помимо этого, арендодатель должен определить, каким способом будет устанавливаться размер арендной платы за его земельный надел;
- участие землевладельца в соответствующих торгах на право аренды либо заключения договора без аукциона.

Относительно того когда арендодателем является частное лицо, законодательство предусматривает определенные требования к разрешению деятельности производимой на нем.

Следует помнить, что при помощи договора аренды нельзя изменить вид разрешенного использования и форму владения им. В противном случае данный факт будет признан противоречащим

законодательным нормам и предполагает административную ответственность к нарушителю.

Другими словами, если гражданин арендует земельный участок для сельскохозяйственной деятельности, например, животноводства, строить на нем жилые дома данный гражданин не имеет законных прав, и в этом случае не имеет значения если данное предусмотрено в договоре аренды.

Проведенная в 90е годы земельная реформа стала камнем преткновения во многих вопросах касающихся земельного законодательства. Данное реформирование выделило множество земельных паев или доступными словами участков, собственниками которых является определенный коллектив граждан, а данная собственность, то есть земельный участок, является долевой. Наибольшую сложность в регулировании отношений является то, что четких границ между паями нет, да и сами границы участков весьма расплывчаты, следовательно, права собственности на них до настоящего времени четко не разграничены. Данный факт очень осложняет аренду земельного пая, так как участок не является выделенным в натуре.

Наиболее часто встречающимся вариантом является заключение договора аренды между владельцами земельных паев и юридическими лицами, организованными на имущественной базе бывших колхозов. Еще один вариант, аренда земли под фермерское хозяйство, также осуществляется коллективно.

Как следует поступать, если аренда земельных паев является неподходящим для арендатора вариантом, допустим, его не устраивают характеристики образуемого земельного участка. В этом случае можно оформить земельный участок в аренду у крупнейшего собственника страны, а точнее непосредственно у государства.

Что касается аренды сельхозугодий у государства, то здесь есть свои особенности. Каждый гражданин наделен законным правом, обратится с заявлением в соответствующий орган управления о

выделении ему земельного участка для занятия сельскохозяйственной деятельностью.

Однако здесь стоит знать, что данный земельный надел гражданин может получить, исключительно выиграв торги на аукционе.

Это происходит следующим образом:

- определяется участок, который устраивает будущего арендатора;
- подписывается акт о том, что земельный участок выбран;
- происходит официальное разграничение земли;
- оформляется кадастровый паспорт участка;
- проводится аукцион;
- с выигравшим его лицом подписывается договор аренды.

Последних два пункта будут проведены, даже если заявитель являлся единственным претендентом на землю.

Своя специфическая черта имеет место при оформлении договора аренды на сельхозугодия крестьянским либо фермерским хозяйством. Участок земли можно арендовать либо приобрести в собственность без проведения аукциона, государство данное не запрещает, однако в заявлении от представителя хозяйства должны быть четко обоснованы причины для подобного действия.

В случае отсутствия процедуры аукциона, временной промежуток на оформление всех бумаг значительно сокращается, соответствующий договор можно полностью оформить за неделю, от даты принятия положительного решения о предоставлении земли в аренду.

Обязательно следует знать, что оформление соответствующей документации, а так же постановка на кадастровый учет и в первом и во втором случаях ляжет на плечи заявителя. Данная процедура является не только дорогостоящей, но и весьма долговременной. Самый быстрый вариант оформления затянется на несколько месяцев, следовательно, достаточно удачным вариантом и соответственно более скорым будет заключить договор

субаренды.