

Что такое земли сельскохозяйственного назначения?



Категория земли влияет на возможности ее использования. Например, далеко не на каждой земле разрешено строительство домов. Большое количество вопросов связано с землями, предназначенными для сельского хозяйства. Что же представляют из себя данные земли?

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, все земли делятся на категории согласно их целевому назначению. Первая категория – категория земель, предназначенных для удовлетворения нужд сельского хозяйства. Именно категория определяет вид разрешенного использования земли и особенности сделок с ней.

Что такое земли сельхозназначения

Более половины всех земель Российской Федерации относятся к лесному фонду. Следующей по объему является категория земель, предназначенных для сельского хозяйства. Российская Федерация занимает лидирующие позиции в мире по площади пашни, однако распаханно примерно 8% всей территории. При этом стоит отметить, что сельскохозяйственные угодья могут быть расположены не только в категории земель сельскохозяйственного назначения.

Данные угодья могут находиться в категории земель лесного фонда или среди промышленных земель. При этом земли сельскохозяйственного назначения допустимо использовать не только для ведения сельскохозяйственного производства. Поэтому возникает вопрос: что же понимать под землями

сельскохозяйственного назначения и как их использовать?

В соответствии с законодательством, к данной категории относятся следующие земли:

- лежащие за чертой поселений;
- которые предоставляются для сельскохозяйственной деятельности (чтобы производить продукты питания или же растительное сырье).

Среди земель, которые предназначены для нужд сельского хозяйства, можно выделить следующие участки:

- угодья, к которым относятся непосредственно пастбища и поля;
- используемые для сельскохозяйственной деятельности коммуникации;
- объекты, которые используются для развития аквакультуры;
- лесополосы, которые располагаются на границах оврагов и полей.

Также в состав земель, предназначенных для сельскохозяйственных нужд, входят участки, на которых располагаются строения, используемые для хранения или первичной обработки продукции (например, элеваторы), ведется обслуживание сельскохозяйственной техники и иная тесно связанная с осуществлением хозяйства деятельность. Следовательно, понятие земель, предназначенных для сельского хозяйства, является довольно широким.

Законодательно установлен круг лиц, которые имеют право пользования данными землями:

- Граждане, имеющие статус фермеров или занимающиеся ведением подсобного хозяйства;
- Любые коммерческие организации;
- Некоммерческие организации (например, религиозные объединения);
- Учебные и научные организации, специализирующиеся на

подготовке кадров для сельского хозяйства. Данные организации имеют право осуществлять научную деятельность для повышения эффективности сельскохозяйственных работ;

- Казачьи общества. В настоящее время ведется активная деятельность по сохранению традиций и культуры российского казачества;
- Общины коренных малочисленных народов РФ. Данные народы проживают на Севере, Дальнем Востоке и в иных регионах. Данные общины имеют право на ряд льгот, установленных законодательно. Дело в том, что такие народы находятся на грани исчезновения. Вместе с ними исчезнут их традиции, обычаи, культура. Следовательно, обеднеет общий культурный фонд Российской Федерации. Поэтому в отношении данных народов действуют активные меры государственной поддержки. Среди таких мер выделяют и предоставление общинам земель, предназначенных для сельского хозяйства (например, оленеводческих пастбищ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации земли, которые предназначены для сельскохозяйственного производства, обладают следующими видами использования:

- Ведение сада и огорода;
- Дачное строительство;
- Выпас скота, сенокошение;
- Ведение личного подсобного хозяйства, тип которого полевой;
- Для нужд крестьянского (фермерского) хозяйства;
- Животноводство и рыбная ловля;
- Для охотничьего хозяйства.

Крестьянское (фермерское) хозяйство создается для того, чтобы осуществлять производство сельскохозяйственной продукции лицами, которые им владеют в соответствии со своими долями в капитале, или же одним лицом, который является фермером (индивидуальным предпринимателем) и его наемными работниками.

В соответствии со статьей 19 от 11.06.2003 № 74-ФЗ, данное хозяйство может осуществлять производство, транспортировку, хранение и реализацию созданной продукции.

Ведение КФХ допустимо лишь на сельскохозяйственных полевых землях. Разрешается выращивать различные культуры и осуществлять выпас скота, но запрещается возводить постройки, имеющие фундамент. Следовательно, строительство жилых домов на таких участках запрещено. Допустимо лишь строительство построек переносных и непостоянных.

Чаще всего земли, которые выделяются для ведения сада и огорода, находятся в общем ареале, на территории которого владельцы участков могут создать общественное объединение для достижения каких-либо общих целей.

Выделяют 3 типа данных объединений:

- Товарищество;
- Потребительский кооператив;
- Некоммерческое партнёрство.

Ведение хозяйства, которое не охватывается видами допустимого использования земли, влечет за собой санкции вплоть до изъятия такого участка.

Кадастровые карты содержат сведения о статусе земель и категориях их допустимого использования. Сведения можно получить в Росреестре.

Большинство земель, предназначенных для сельского хозяйства, могут быть использованы для возведения зданий и строений, если они не являются сельскохозяйственными угодьями. Актуальным остается вопрос о том, что же можно построить на участке, если его целевым назначением является ведение сельского хозяйства.

Допустимо осуществлять строительство на таком участке.

Но при этом строительство должно отвечать следующим правилам и требованиям:

- градостроительным нормам и правилам;
- противопожарным нормам;
- экологическим нормам;
- санитарно-эпидемиологическим требованиям;
- иным строительным требованиям и правилам.

На земле, предназначенной для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, можно возводить не только необходимые для производства и обработки продукции объекты, но и строения, в которых может временно или постоянно проживать семья фермера и работники.

Например, это могут быть жилые дома или же бани. При этом следует помнить, что в соответствии с законодательством общая площадь данных объектов не должна превышать 30% от размера всего участка, выделенного для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Допустимо ли строительство индивидуального дома на земле, которая выделена для ведения личного подсобного хозяйства?

В соответствии с Федеральным законом 07.07.2003 № 112-ФЗ на землях, предназначенных для сельского хозяйства и выделенных под дачное строительство, можно возвести следующие строения:

- бытовые постройки;
- предназначенные как для постоянного, так и для временного проживания постройки;
- сооружения, предназначенные для производственных целей.

Допустимо ли строительство теплиц и ферм на данных участках? Закон не устанавливает запрет на возведение соответствующих назначению участка сооружений. Примером, иллюстрирующим данную ситуацию, будет законодательный запрет лицу, владеющему участком для личного подсобного хозяйства, возводить на нем объект промышленности.

Следовательно, допустимо строительство дачного дома на землях, предназначенных для личного подсобного хозяйства. Причем согласование с государственными органами в данном случае

обязательным не является. Таким образом, после перевода земли, предназначенной для сельскохозяйственных нужд, в дачное строительство, вы сможете свободно строить на ней те или иные объекты.

Как поменять категорию земли сельскохозяйственного назначения

Расширение размеров городских поселений осуществимо при переводе земли, предназначенной для сельского хозяйства, в категорию земель поселений.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ можно осуществить данный перевод, если имеют место следующие обстоятельства:

- Консервация земель;
- Создание заповедников;
- Перемещение границ поселений;
- Добыча полезных ископаемых;
- Расположение объектов промышленности;
- Расположение объектов, имеющих особое социальное значение;
- Цели обороны;
- Перевод земель, которые больше не пригодны для сельскохозяйственных нужд, в иные категории;
- Строительство дорог.

На практике, самым частым условием для перевода является именно изменение границ населенных пунктов. Расширить границы города можно, осуществив перевод пограничных полевых участков в земли городские (чтобы строить многоэтажные дома) или же включив уже застроенные дачные поселки в городскую черту.

Чтобы изменить категорию земли, подайте ходатайство в специализирующийся на земельных вопросах комитет администрации муниципального образования. Приложите к нему подтверждающий

право собственности на участок документ. Укажите в заявлении основание, в соответствии с которым будет осуществляться перевод.

При осуществлении перевода земли дачных поселков, на которых находятся жилые постройки, в городской частный сектор, стоит помнить, что поселки должны соответствовать всем градостроительным нормам (в том числе требованиям о наличии проходимых коммуникаций).

К ширине улиц и тротуаров тоже предъявляются определенные требования, без соблюдения которых перевод не будет осуществим.

Невозможно будет перевести землю из категории сельскохозяйственных земель в какую-либо иную категорию, когда величина кадастровой стоимости участка превышает более чем на половину среднюю величину стоимость участков в регионе.

Перед тем, как подать ходатайство о смене категории, определите цели такого перевода. Это необходимо, поскольку иногда можно просто поменять вид допустимого использования данной земли, не осуществляя перевод, и цели будут достигнуты.

Купля-продажа земель сельхозназначения

Сделка купли-продажи участка, предназначенного для сельского хозяйства, относится к обороту данных земель.

Определяют данную сделку такие факторы, как:

- вид допустимого использования;
- форма собственности;
- субъекты, являющиеся сторонами сделки.

Отличительной чертой купли-продажи данных участков является закрепленное законодательно преимущественное право покупки.

Оно возникает у государственных органов или органов местного самоуправления.

Каким образом можно продать участок сельхозназначения? Если вы собрались продать такой участок, в обязательном порядке известите об этом исполнительный орган государственной власти.

Укажите в уведомлении все существенные условия договора, подлежащие согласованию. Продажа участка юридическим или физическим лицам возможна лишь после отказа государственного органа от покупки.

Аренда земли сельхозназначения

Если вы желаете заниматься ведением сельского хозяйства, но у вас нет своего участка земли, лучшим вариантом для вас будет являться аренда.

Арендовать землю сельскохозяйственного назначения допустимо в любом количестве. Предельный срок аренды равен 49 годам.

Вы сможете выкупить землю, если данное право будет закреплено в вашем договоре аренды. В данном договоре должны содержаться стоимость, способы и сроки оплаты, возможность дальнейшего выкупа земли. Просто заключите договор с лицом, которому участок принадлежит на праве собственности.

Более сложной является процедура аренды земли у государства.

Порядок следующий:

- Направьте обращение в администрацию вашего муниципального образования;
- На основе обращения СМИ публикуют объявление о планирующейся передаче участка в аренду;
- Если по истечении месяца претенденты на аренду не появятся, то будет заключаться договор аренды. Если же будет несколько кандидатов, то будет соответственно проводиться конкурс.

Таким образом, можно выделить 3 варианта приобретения аренды: посредством торгов, бесплатно и без проведения торгов. Бесплатная аренда доступна лишь лицам, обладающим определенными льготами. Среди них преимущественно специалисты, которые направляются по работе в сельскую местность. Они имеют право приобрести землю в аренду на 5-6 лет. При этом арендная плата взиматься с них не будет.

Когда вы построите дом, обратитесь за предоставлением земли в собственность перед тем, как завершить аренду. Торги применяются чаще всего для дальнейшего нецелевого использования земли. Например, если лицо планирует приобрести земли, предназначенные для сельского хозяйства, а затем оформить их под индивидуальное жилищное строительство. Победителем аукциона является лицо, которое предложило наибольшую плату. С ним в течение 20 дней будет заключен договор аренды.

Лицо, которое инициировало торги, обязано провести межевые работы и поставить участок на кадастровый учет за свой счет.

Если победу одержал другой претендент, на него ложится обязанность по возмещению расходов данному лицу. В соответствии с 22 статьей Земельного Кодекса Российской Федерации арендатор имеет право передачи участка в субаренду.

Если вы арендуете земли у государства на срок, превышающий 5 лет, то можно оформить субаренду, срок которой не превышает срок аренды, уведомив об этом собственника. При этом согласие собственника обязательным не является, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

Сложно назвать точную сумму, которую необходимо заплатить за аренду 1 гектара земли. Дело в том, что в разных субъектах РФ стоимость земли может существенно различаться. Обратитесь в администрацию вашего муниципального образования, чтобы узнать точную стоимость. Государство устанавливает критерии для определения арендной платы.

Критерии следующие:

- рыночная цена;
- сумма налога на землю;
- установленный на аукционе размер аренды на схожий участок;
- кадастровая оценка.

Если аренда приобретается посредством торгов, начальная стоимость будет равна примерно 1,5% от кадастровой оценки. Целевое назначение играет роль при определении арендной стоимости. Получить участок для ведения сельского хозяйства будет дешевле, чем получить участок для строительства дома.

Допустима аренда земли у местной администрации с учетом различных льгот. Данный порядок определяется органами местного самоуправления.