

Как получить в аренду землю под фермерское хозяйство?



В рамках действующего законодательства гражданин вправе взять в аренду участок земли для осуществления деятельности по ведению фермерского хозяйства. В этих целях потребуются собрать необходимые документы и узаконить свое право на пользование земельным наделом.

Как взять землю в аренду под фермерское хозяйство

Если участок для размещения фермерского хозяйства найден и его характеристики соответствуют заявленным требованиям, уточните, предназначен ли земельный надел для ведения сельскохозяйственной деятельности. Эту информацию можно получить в органе местного самоуправления, в чьем ведении находится интересующий фермера земельный участок.

Законодательством предусмотрено несколько способов получения земли в аренду:

- в рамках обращения в уполномоченный орган о предоставлении в аренду конкретного (уже выбранного) участка земли;
- в результате проведения открытых торгов;
- по заявлению о необходимости арендовать участок земли с определенными параметрами, и конкретным месторасположением (орган местного самоуправления предоставляет участки на выбор под заданные арендатором параметры).

Если участок для ведения сельскохозяйственной деятельности найден, то в обращении в адрес уполномоченного органа укажите

следующую информацию:

- месторасположение выбранного участка;
- порядок оформления (наличие документов) земельного участка;
- размер земельного надела;
- целевое использование.

В случае, если на указанный в заявлении земельный участок отсутствуют другие претенденты, то орган местного самоуправления принимает положительное решение о предоставлении земли в аренду единственному претенденту. Об этом уполномоченный орган информирует общественность через свой официальный сайт.

Если желающих получить выбранный вами участок несколько, то в рамках действующего законодательства проводятся торги.

Организационную работу по проведению аукциона зачастую вынужден взять на себя сам инициатор (лицо, заинтересованное в получении участка). В большинстве случаев торги проводятся в электронной форме.

Перечень документов, необходимых для оформления аренды земельного участка под фермерское хозяйство:

- обращение о желании арендовать земельный участок;
- документ, удостоверяющий личность (копия);
- документ о совместном занятии сельскохозяйственной деятельностью (при наличии нескольких участников ведения фермерского хозяйства);
- свидетельство о браке (копия);
- документ, подтверждающий оплату госпошлины.

Сроки рассмотрения заявлений на предоставление участка в аренду следующие:

- 30 дней – для установления границ земельного надела;
- 14 дней – на принятие решения о возможности

предоставления участка в аренду или отказа в выделении надела;

- 7 дней – на оформление договора аренды.

Договор аренды может быть заключен только в случае положительного решения по вопросу предоставления земли. При долгосрочных отношениях (более года) указанный договор должен пройти государственную регистрацию в органах юстиции. Стандартный срок регистрации подобных договоров – 30 дней.

В случае установления факта нецелевого использования земельного участка, договор, может быть расторгнут по инициативе уполномоченного органа в судебном порядке.

Законодательство не содержит запрета на заключение договора аренды с физическим лицом (собственником участка). Размер арендной платы в данном случае будет определяться владельцем земли.

Арендовать землю под ведение сельскохозяйственной деятельности вправе организации, имеющие правовую форму крестьянских или фермерских хозяйств. Физические лица, имеющие намерения заниматься сельским хозяйством, также вправе претендовать на получение земельного участка в аренду.

В аукционе на получение земельного участка участвуют только те лица, которые заблаговременно подали заявки. Зачастую кроме официального заявления правилами аукциона предусмотрено условия по внесению денежных средств (взносов) за участие в торгах.

Чтобы грамотно провести процедуру аренды земли, необходимо знать следующие нюансы:

- действующим законодательством не установлено ограничений по площади или количеству земельных участков для ведения сельскохозяйственной деятельности в расчете на одно юридическое лицо;
- соглашение об аренде подписывается на срок не более 49

лет;

- земельные наделы, предназначенные для животноводства, ведения огороднической деятельности или под сенокос выделяются на срок не более 3 лет;
- арендатор вправе передавать земельный участок в рамках договоров субаренды или предоставить право аренды банковской организации (под залог);
- в условиях договора аренды можно предусмотреть право выкупа участка в дальнейшем (в случае отсутствия данного пункта в договоре, арендатор имеет преимущественное право выкупа земельного участка по истечении 3 лет. Арендные правоотношения в этом случае будут прекращены, и арендатор становится собственником земли);
- в случае нецелевого использования земельный участок изымается судебными приставами в рамках принятого судом решения;
- в случае аренды государственных угодий размер арендной платы рассчитывается исходя из ставки по земельному налогу. При аренде земли у физического лица, земельный налог оплачивается владельцем участка.

Оформление аренды земельного надела, находящегося в частной собственности, проходит в упрощенном порядке. Потенциальному арендатору не потребуется обращение в государственные органы, участие в аукционе и проведение работ по разграничению земли.

Арендовать можно только земли, прошедшие государственный кадастровый учет.

Существенным минусом в аренде земельного участка у частного лица может быть размер оплаты за пользование наделом, который собственник устанавливает по собственному усмотрению. По сложившейся практике, принятие в аренду земельных угодий, имеющих статус государственных, значительно дешевле частных.

Как правило, перед заключением сделки на аренду земли, стороны процесса ведут длительные переговоры по формированию комфортной для обеих сторон сумме арендной платы.

Условие о цене является самым принципиальным пунктом заключения договора аренды.

Договор об аренде участка должен содержать следующую информацию:

- наименование сторон (ФИО, адрес регистрации, паспортные данные);
- предмет договора;
- права и обязанности участников сделки;
- размер ежемесячной оплаты по договору аренды;
- срок действия договора.

Договоры, заключенные на срок, не превышающий 11 месяцев, заключаются в простой письменной форме и не требуют дополнительной фиксации в государственных органах.

Договорные обязательства, заключенные на срок более года обязательны к регистрации в органах Росреестра.