

Как получить землю под фермерское хозяйство?



Основами российского законодательства позволено заниматься ведением фермерского хозяйства как гражданам РФ, так и нерезидентам.

Участки, выделяемые для организации крестьянского фермерского хозяйства, могут быть оформлены:

- На условиях аренды;
- В срочное пользование;
- На условиях бессрочного пользования;
- В собственность, после выкупа участка у государства.

В зависимости от формы пользования, процедура получения участка имеет свои особенности.

Как получить землю под КФХ

Рассматривая вопрос предоставления участка для ведения фермерского хозяйства, целесообразно перечислить основные способы его получения гражданами.

Так, на сегодняшний день участок для КФХ можно получить:

- Посредством участия в аукционах. Последние представляют собой торги, организуемые муниципальными властями в тех случаях, когда участок расположен на территории муниципального образования;
- Посредством участия в конкурсе. По сути, это торги, иницируемые самими гражданами, в рамках которых потенциальные фермеры вправе выкупить участок;
- Посредством получения участка в найм. Данный способ предусмотрен лишь для некоторых категорий граждан.

Сама процедура предоставления участка для ведения фермерского хозяйства включает в себя следующие этапы.

Подбор земельного участка

Подобрать подходящий для занятий фермерством участок можно следующими способами:

- Обратитесь в местные муниципалитет с целью получения информации о пустующих землях на находящейся в его ведении территории;
- Изучите информацию о предстоящих земельных аукционах, электронных торгах, публикующуюся на официальных сайтах, в газетах;
- Просмотрите информацию на портале Росреестра;
- Подайте заявление о предоставлении земель для КФК в органы муниципальной власти по месту жительства или планируемого хозяйства.

Рассмотрением подобных заявлений занимается уполномоченный на то отдел или орган в аппарате муниципального органа власти. Согласно закону, такое заявление рассматривается не дольше двух недель.

В тексте заявления необходимо отразить следующие моменты:

- В каких целях планируется использовать участок;
- Полномочия заявителя;
- Условия, на которых заявитель готов получит участок: срочно, бессрочно, в аренду или собственность;
- Если планируется временное использование земель, указать сроки или период;
- Размеры участка, число занятых работников, планируемые оборотные объемы;
- Приложите к заявлению подписанное соглашение о создании КФХ.

Организация торгов

Данная процедура инициируется местными властями. С целью информирования граждан о предстоящих торгах публикуется извещение, если прочих желающих получить участок земли не нашлось, то последний передается заявителю без непосредственной организации торгов. Присутствие желающих приобрести данный участок может существенно увеличить его стоимость.

Кадастровый учет

Кадастровый учет осуществляется потенциальным получателем участка. При наличии предварительно одобренной заявки заявитель должен произвести межевание участка и его последующую постановку на кадастровый учет, взяв на себя все связанные с данной процедурой расходы.

При отказе в предоставлении участка затраченные средства на его межевание и кадастровый учет возврату не подлежат.

На основании принятого в последующем положительного решения по заявке с потенциальным фермером подписывается соглашение об аренде, пользовании или покупке данного участка.

В данном соглашении должна присутствовать следующая информация:

- Права и обязанности сторон соглашения;
- Размеры арендной платы, порядок и периодичность их внесения, размеры неустойки при несвоевременной оплате и порядок получения отсрочек;
- Условия и возможность приобретения участка в собственность в дальнейшем;
- Условия продления, расторжения и изменения соглашения.

Отдельно стоит отметить, что в рамках российского законодательства, перевести участок в собственность, а также предоставить его в наем безвозмездно можно лишь в тех случаях, когда земли по назначению использовались не менее 5 лет непрерывно. В этом случае пользователю предоставляется

первоочередное право выкупа земли в собственной по минимальной цене.

В свои права собственника пользователь вступит только после того, как зарегистрирует договор в Росреестре.

Дополнительно к заявлению, поданному в муниципальные органы власти, необходимо приложить ряд документов:

- Документ, подтверждающий личность заявителя;
- Кадастровая документация –паспорт, план участка;
- ЕГРН-выписка;
- Постановление местного муниципального органа;
- Платежные документы об оплате пошлины и угодий.

Это право предоставляется как физическим, так и юридическим лицам. При этом претенденты не обязательно должны быть предпринимателями или какой-то организацией. Правда, если вы планируете реализовывать полученную продукцию, то есть заниматься предпринимательством, то статус предпринимателя получить необходимо.

Фермерством могут заниматься как граждане страны, так и граждане другого государства. В этом случае последним необходимо либо арендовать землю, либо выкупать ее в собственность у частного лица или государства.

Все участки, выделяемые под фермерские и крестьянские хозяйства, относятся к категории земель сельхозназначения. Это обуславливает их расположение за пределами населенного пункта. В своем составе обозначенные земли могут иметь следующие участки – с водоемами, лесами, дорогами, коммуникациями, сооружениями и зданиями.

Отдельно оцениваются угодья, относящиеся к особо ценным. Это те участки, чья кадастровая стоимость на 10 % выше средней по региону – это территории, относящиеся к искусственно орошаемым или наоборот осушаемым, земли НИИ и ОПП.

Участок, выделяемый для КФХ, является неделимым – всем собственникам дается доля, но без выдела ее в натуре. Только в случае прекращения деятельности КФХ возможен раздел надела.

Земля, выделяемая как КФХ, должна использоваться только по своему целевому назначению и никак иначе.

Также к описываемым землям можно отнести следующие категории земель, по их возможному использованию:

- По разведению птиц, рыб;
- По разведению садово-овощных культур;
- Территории, относящиеся к охотничьим угодьям;
- Предназначенные для выпаса скота и заготовки сена;
- Для создания защитных лесных насаждений.

Предельный размер выделяемых земель определяется каждым субъектом самостоятельно.

Как получить землю бесплатно

Согласно ст. 39.10 п. 2 подп. 6 Земельного кодекса для ведения крестьянско-фермерского хозяйства участок выделяется бесплатно на первые шесть лет, если он будет использоваться в назначенных целях.

И это еще не все. Если фермер использует выданную землю в течение пяти лет согласно назначению, то государство передает ему ее в собственность бесплатно. Главное соблюсти установленный режим согласно требованиям ст. 39.5 Земельного кодекса.

Как получить землю без торгов

Такое право дается:

- Собственникам объектов, которые расположены на земельных наделах;
- Обладателям права хоз. ведения или оперативного

- управления объектами, которые расположены на участке;
- Членам некоммерческих организаций, занимающимся освоением территорий;
- Владельцам недостроенных объектов, расположенных на участке.

Те, кто уже является арендатором, обходятся без торгов при заключении нового договора.

Правда, если были выполнены следующие условия:

- Заключенный договор аренды не был расторгнут по причинам, указанным в ГК РФ;
- Не имеется лица, обладающие исключительными правами на арендуемый участок.

Если имеется уже образованный земельный участок и некое физическое или юридическое лицо хочет, взять его в аренду, то ему достаточно подать соответствующее заявление в отдел по земельным вопросам. Срок рассмотрения заявления не более 30 дней, после чего претенденту будет выдано решение на его запрос.

Если участок не образован, то заявитель должен сам провести процедуру образования.

Для этого ему необходимо сделать следующее:

- Подготовить схему расположения участка;
- Обратиться в соответствующую организацию для проведения кадастровых работ;
- Обратиться в соответствующий орган для постановки участка на кадастровый учет.

После чего с ним должны подписать договор аренды в тридцатидневный срок.