

Какие есть нюансы при аренде земли сельхозназначения?



Для большинства определение земель сельхозназначения понятно, многие знают, что к этой категории земель относятся те территории, которые располагаются за пределами населенных пунктов, использовать эти земли необходимо для выращивания культурных растений, для животноводства. Однако, многие даже не подозревают, насколько разнообразны виды применения такого типа земель. Рекомендуем ознакомиться с ними.

Особенности аренды земли сельхозназначения

Чтобы максимально эффективно применять различные типы земель по их назначению, необходимо придерживаться строгой системы разграничения землепользования. При этом важно, чтобы правовой статус землепользователей был защищен государством.

Установленная категория земельного участка влияет на правовые взаимоотношения граждан с таким участком. Знайте, что территория России на 39% состоит из земель, отведенных под сельскохозяйственные нужды. Для современной политики России земли указанной категории являются важнейшими по целевому назначению и охраняются законом.

Выделение земель под строгое целевое использование для осуществления сельскохозяйственной деятельности обеспечивает гарантированную продовольственную безопасность страны. Знайте, что перевести участок земельного массива из земель сельхоз назначения в другие категории землепользования сложно, для этого необходимо знать специальный порядок смены вида землепользования.

Государство выделяет три категории земель сельхозназначения:

- Приоритетные земли сельхоз назначения, которые находятся под особым контролем государственных структур, обеспечивающих их безопасность и целевое использование;
- Ценные территории и земли, признанные продуктивными;
- Участки земельного массива, которые относятся к непригодным для возделывания культурных растений или выращивания скота, и угодья плохого качества для осуществления целевого назначения.

Благодаря такому делению земли государство по-разному оценивает кадастровую стоимость перечисленных категорий земли. А это позволяет применять по назначению большее количество плодородных земель. Знайте, что одно из важных условий применения земли заключается в обеспечении сохранности свойств территории, выделенной под конкретное целевое применение.

Вид целевого назначения собственники земельных участков указывают в любых договорах аренды, при купле-продаже территории, которые относятся к указанным участкам.

Владелец земельного участка в договоре аренды обязан указать все допустимые виды применения земельного надела, передаваемого в аренду, так как пользователь земли не особо заботится о сохранности свойств земли, которые определяются ее целевым использованием.

Земельные угодья сельскохозяйственного назначения предусмотрены для следующих видов деятельности:

- Осуществление садоводческой деятельности, содержание и обработка огородов;
- Осуществление животноводческой, рыболовецкой, охотничьей деятельности в пределах указанной территории;
- Для осуществления запасов сена;
- Применение земли для выпаса скота;
- Дачное малоэтажное строительство преимущественно жилыми помещениями для временного проживания в летний период.

Знайте, что при аренде земли сельскохозяйственного назначения арендатор обязан осуществлять деятельность на участке в соответствии с целевым назначением земли. Если сельскохозяйственные земли арендатор применяет не по прямому назначению, осуществляет деятельность, запрещенную в отношении указанной категории земель, то попадает под штрафные санкции.

Чаще всего такой арендатор лишается права продолжать использовать землю, полученную в аренду, а договор аренды расторгается. Знайте, что применение земли не по назначению в течение трех лет влечет за собой потерю прав в отношении данной территории. Собственник по суду признается недобросовестным.

Чтобы получить у частного владельца землю сельхозназначения в аренду, учтите особенности допустимого варианта применения земли. Нельзя самостоятельно менять вид разрешенного применения участка земельного массива в договоре аренды. Такие действия влекут административные наказания в отношении участников такой сделки.

Поймите, что недопустимо составлять договор аренды в отношении территории, определенной для выпаса скота, а фактически строить жилые помещения. Владелец земли может намеренно включить право застройки территории в аренду земельного участка сельхозназначения, чтобы стоимость аренды была выше. Однако, применение сельхоз земель для строительства запрещено законом, поэтому договор аренды не определяет правовой статус участка.

Очень сложно составить договор аренды земельного пая, так как большинство участков земли находятся в общей собственности, а владельцы имеют право только на свою долю.

Проблема заключается в том, что обрабатываются участки земли совместно, границы не выделены и межевание не проводилось. Взаимоотношения собственников строятся на доверительных отношениях или устных договоренностях.

Юридически такие земельные участки с множеством дольщиков не сформированы и не зарегистрированы. Доли собственников не определены и не выделены из общего владения.

Главная проблема такой ситуации заключается в формальности прав собственников на землю. Невозможно взять в аренду юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю земельный надел сельхоз назначения только потому, что требуемый участок земли не выделен в натуре. При этом права на землю не зарегистрированы ни в кадастре, ни в любом другом реестре недвижимого имущества.

Чтобы взять в аренду описанный выше участок земли, необходимо составить коллективный договор аренды в отношении земли со всеми дольщиками. Чтобы применить земли под ведение фермерского хозяйства, необходимо узнать количество владельцев, которые владеют долями в требуемом участке. Затем, необходимо составить коллективный договор, учитывая каждого пайщика земли.

Каждый гражданин России может составить обращение в органы исполнительной власти в муниципалитетах или городах, чтобы претендовать на получение сельскохозяйственных угодий в пользование на основании договора аренды.

Такой метод распределения земель сельхоз назначения, находящихся в ведении муниципалитетов, осуществляется только путем выставления территории на аукционные торги.

На этапе подбора необходимого участка земельного массива, который удовлетворяет требованиям гражданина, желающего приобрести его в аренду, оформляется документ о выборе участка земельного массива.

После того как заявитель определился с участком, осуществляется подготовка кадастрового паспорта для территории, осуществление межевания, подготовка технической документации в отношении земли. После подготовки всех необходимых документов проводится процедура торгов на основе

аукциона, при этом не имеет значения, сколько претендентов на участок.

Когда определяется победитель аукциона, с ним муниципалитет заключает договор аренды земли для осуществления деятельности сельскохозяйственного направления.

Учтите, что при попытке оформить в аренду территорию под с/х деятельность в пользу фермерского хозяйства необходимо учесть определенные особенности этого процесса. Учтите, что фермерские хозяйства могут претендовать на землю и заключить договор аренды с государством без формирования и проведения конкурса или аукциона.

Для этого необходимо:

- Обосновать и доказать необходимость аренды указанного участка земли для осуществления целевой деятельности;
- Учтите, что договор будет заключен в течение недели с фермерским хозяйством, если доказательная база и обоснованность требования отменить аукцион будет удовлетворена исполнительными органами муниципалитета;
- Сбирать документы и проводить регистрацию земельного участка необходимо заявителю.

Участвовать в аукционе за право получить в аренду землю сельхозназначения, собрать все необходимые бумаги и оформить участок земли, провести межевание, получить кадастровую документацию долго и дорого. Выходом в такой ситуации может стать вариант приобретения земли указанного назначения в пользование на основании договора субаренды.

Знайте, что у земель сельхоз назначения есть определенные отличительные характеристики:

- Ценность земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения на основании географического положения территории;
- Плодородие земли;

- Возможность осуществлять мероприятия по целевому использованию земли из-за особенностей рельефа территории.

Чтобы составить договор аренды в отношении любого участка, выбранного гражданином для использования, необходимо наличие кадастрового номера данного участка.

Если владелец земли или арендатор, передающий права на использование земельных ресурсов в субподряд, имеет все необходимые документы, обосновывающие его право распоряжаться землей, только в таком случае можно заключать договор на аренду земли. Поймите, что арендовать землю можно в любом количестве, ограничений по этому поводу в законодательстве нет.

Если принимается решение повторно предоставить права аренды на землю в отношении конкретного участка, то это сделать можно лишь при согласии действующего арендатора.

Если предприниматель, арендующий землю, заключает договор кредита, то в качестве залогового имущества может оставить право аренды на участок земли на весь период аренды. Если владелец земли не желает передавать землю в залог, не желает, чтобы арендатор передавал участок в залог для банка, то данные ограничения можно вписать в договор аренды.

Максимальный срок аренды земель сельскохозяйственного назначения

На основании нормативных актов в российском законодательстве земли сельхозназначения можно взять в аренду сроком от 3 до 49 лет. Земли для заготовки сена и выпаса скота берутся в аренду на 3 года.

Срок аренды определяет владелец земли, но правом продлить аренду пользуется действующий арендатор, если он осуществлял пользование земельным ресурсом без нарушения договора и

законов.

Законодательно ограничивается размер арендуемого участка земли, который может составлять от 10 до 50 соток, в зависимости от муниципальных законов в конкретном регионе. Количество участков в аренде у гражданина может быть неограниченным.

Стоимость аренды земли сельхозназначения

Стоимость аренды определяется владельцем участка, арендатор обязуется уплачивать аренду в денежном эквиваленте или в натуральном виде. Все зависит от конкретного договора аренды и условий ее выплаты. Размер арендной платы определяется владельцем участка. Государство ограничивает собственника в праве изменять размер арендной платы. Для земель сельхозназначения аренда определяется один раз в год.

Стоимость аренды рассчитывается с учетом общей площади арендованной территории, стоимости единицы измерения, например, стоимость сотки земли. В договоре обязательно должна быть указана итоговая стоимость аренды за весь участок за год.

Делая вывод, поймите, что взять земли сельхоз назначения у собственников сложно, так как не все пайщики могут согласиться уступить свой участок по указанным условиям. В итоге земельный надел может иметь неудобную геометрию для использования по назначению. Задумайтесь, возможно, лучше постараться арендовать территорию под ведение сельскохозяйственной деятельности у государства.