

Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения



Правовой статус земель сельскохозяйственного назначения регулируется нормами земельного законодательства (статья 78 ЗК РФ). При использовании участков, предназначенных для выращивания культурных растений, ряд требований предъявляются также и к субъектному составу пользователей.

Что представляет собой правовой режим наделов, используемых для ведения сельского хозяйства? Какие нюансы необходимо учитывать при приобретении земель данного назначения? Рассмотрим в представленной статье.

Правовой режим земель сельхозназначения

Кроме Земельного кодекса, регулирование оборота участков, предназначенных для удовлетворения сельскохозяйственных нужд, осуществляется Федеральным законом от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

К землям вышеназванной категории относятся участки, расположенные за пределами городских поселений. Основное назначение данного вида земель – выращивание растений, предназначенных для питания населения, используемых для промышленных предприятий в качестве сырьевого материала, а также для корма животных. В связи с высокой ценностью наделов сельскохозяйственного значения (плодородие почв, условия для возделывания), они находятся под особой охраной и защитой со стороны государства.

Такие участки ограничены в обороте и их использование сопряжено с определенными обязательствами пользователей перед государственными органами.

Пользователями сельскохозяйственных угодий могут быть как физические лица, так и юридические. К данным обстоятельствам предъявляется лишь одно условие – соответствие требованиям, предъявляемым законодательством к обладателям прав пользования земель.

Земли, предназначенные для выращивания сельскохозяйственных культур, подразделяются на:

- наделы, предназначенные для непосредственного осуществления сельскохозяйственной деятельности;
- участки, занятые коммуникациями и дорожными развязками, предназначенными для обслуживания угодий. К данной категории земель относятся участки, на которых расположены объекты водной среды, предприятия и сооружения, связанные с возделыванием и переработкой сельскохозяйственных культур.

Кроме того, в соответствии с нормами земельного законодательства (статья 39 ЗК РФ) земли, предназначенные для обеспечения нужд сельского хозяйства, классифицируются в зависимости от целевой направленности (используемые для животноводства или растениеводства) на следующие виды:

- угодья, предназначенные для выращивания многолетних растений;
- пастбища;
- пашни;
- сенокосы;
- залежные земли.

Государством предусмотрен как общий механизм правового регулирования земель сельхозназначения, так и специальные режимы, разработанные исходя из специфики конкретного вида земельных наделов.

Правовое регулирование оборота и использования сельскохозяйственных угодий осуществляют органы государственной власти на региональном и муниципальном уровне (территориальные подразделения службы Росреестра, органы Росимущества, земельные комитеты и т. д.).

Использование земель сельскохозяйственного назначения возможно со стороны следующих лиц:

- фермерские хозяйства и физические лица, зарегистрированные в качестве фермеров в индивидуальном порядке;
- граждане, занимающиеся ведением подсобного хозяйства;
- коммерческие компании, независимо от их организационно-правовой формы;
- объединения казаков (предоставление им возможности по возделыванию сельскохозяйственных угодий связано с заботой государства о сохранении традиций казачества);
- учебные и научные организации, деятельность которых связана с подготовкой и повышением квалификации кадров для работы в сфере сельского хозяйства;
- общины коренных народов крайнего Севера. Такие объединения населений, созданные в целях сохранения культурных традиций и ведения сельскохозяйственной деятельности, особо поддерживаются со стороны государства, в том числе и путем выделения земельных угодий на льготных условиях.

Несмотря на то, что целевое назначение земель сельскохозяйственного назначения определено уже в их наименовании, законодательством не запрещается размещение на данных участках объектов строительства. Однако выделяется категория особо плодородных земель, на которых любая деятельность, кроме возделывания культурных растений, возбраняется. Следует отметить, что стоимость этих угодий значительно выше цены участков такой же площади, не обладающих особой ценностью.

Если вы приобрели земли сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется в общем порядке (не обладают высокой ценностью, размещение объектов строительства разрешается), то законодательством разрешается строительство следующих объектов:

- сооружений, предназначенных для обслуживания, хранения и переработки сельскохозяйственных культур (складские помещения для хранения продуктов, станции для просушивания зерна, здания для промышленной переработки сырья и т. п.);
- коммуникаций, дорожных проездов, необходимых для ведения сельскохозяйственной деятельности в промышленных масштабах;
- в отдельных случаях допускается возведение жилых построек.

Статья 81 Земельного кодекса регулирует вопросы предоставления сельскохозяйственных угодий физическим лицам, занимающимся ведением подсобного хозяйства в личных целях. Выделение участков фермерским обществам регламентировано нормами Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». В любом случае, независимо от правового статуса потенциального пользователя земельного надела, подавайте официальное заявление в орган местного самоуправления с просьбой выделить вам земельный участок.

Заявление о предоставлении вам земельных угодий из государственного или муниципального фонда можно также подать и через многофункциональные центры.

В заявлении в обязательном порядке укажите следующую информацию:

- целевое направление использования угодий (для высаживания определенного сорта растений или сельскохозяйственных культур, для оленеводства и т.д.);
- право, на основании которого, вы предполагаете

- использовать участок (собственность, аренда);
- порядок выделения земельных угодий (готовы ли вы рассмотреть возможность приобретения участка за определенную плату или примите землю только в порядке безвозмездного предоставления);
 - срок, в течение которого вы планируете осуществлять сельскохозяйственную деятельность;
 - желаемый размер площади земельного участка с мотивированным обоснованием (специфика определенного вида деятельности, количество участников фермерского сообщества и т. д.);
 - местность, в которой необходимо выделение земельного надела, (представьте пояснения, почему другие варианты расположения угодий вы не рассматриваете).

Муниципальному органу государственной власти на рассмотрение представленного заявления и обосновывающих необходимость выделения земли документов, законодательством предоставляется срок не менее одного месяца. По истечении этого времени местная администрация предоставляет письменный ответ заявителю. При положительном решении гражданину, занимающемуся сельским хозяйством предоставляется план по расположению земельных участков в интересующей его местности или кадастровый план надела, подходящего под все заданные заявителем параметры.

В случае направления обращения с помощью услуг многофункционального центра, мотивированное решение об отказе в выделении участка либо разрешение на использование сельскохозяйственных угодий с предоставлением кадастрового плана участка, выдается также через МФЦ.

Однако обратите внимание, что срок предоставления ответа в данном случае ждать придется дольше на 2-3 дня, чем, если бы вы напрямую обратились в орган местного самоуправления.

В случае предоставления заявителю права на использование земельного участка, все расходы по оформлению кадастровых

документов на землю ложатся на плечи пользователя. При данных обстоятельствах не имеет значения, приобретает ли участок для удовлетворения личных нужд и ведения подсобного хозяйства или в целях возделывания земли в промышленных масштабах. При любом варианте все финансовые вопросы по узакониванию прав на участок должны решаться приобретателем самостоятельно.

Предоставление сельскохозяйственных угодий накладывает на пользователей участков существенные обязательства.

Если получить земельные угодья для ведения деятельности, связанной с выращиванием культурных растений, вам удалось, то запомните несколько обязательных к исполнению правил:

- организуйте на участке деятельность, только строго соответствующую его правовому режиму (выращивание многолетних культур, оленеводство, размещение станций по просушке зерна и т. д.);
- установите график по систематическому использованию земли, а не от случая к случаю. Если участок не используется владельцем строго по целевому назначению в течение трех лет, то он изымается в пользу государства, в независимости от срока заключенного договора.

Помните, что после предоставления земельного участка, государство не ослабляет контроль за его использованием и оборотом. Правомерность использования земель периодически проверяется со стороны уполномоченных органов государственной власти, не только с помощью визуального осмотра, но и посредством проведения специализированных экспертиз почвы.

Если в результате проверочных мероприятий будут выявлены существенные нарушения (земля замусорена, наличие большого количества сорняков, надел используется не по назначению, почва заражена, истощена или потеряла ряд полезных свойств), то контролирующий орган государственной власти обращается в судебную инстанцию с соответствующим ходатайством об изъятии земельного надела. В дальнейшем, участок передается новому

пользователю, к которому будут предъявлены те же жесткие требования.