

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения



Часть земель России переведена в статус участков земельного массива сельскохозяйственного назначения для того, чтобы обеспечить продовольственную безопасность стране. В отношении данной категории земель существуют определенные нормы использования, которые надо изучить.

Общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения

Законодательная база РФ выделяет в качестве отдельных категорий применения земельных ресурсов страны 7 видов целевого применения. Назначение и варианты применения территории, определенной к каждому виду деятельности на участках, строго регламентированы. А мероприятия, которые могут осуществить арендаторы, владельцы участков, ограничены для каждого конкретного ВИР.

К землям сельскохозяйственного назначения особое внимание и контроль, а закон причисляет к этой категории следующие объекты:

- Участки земельного массива, которые находятся за пределами внешних границ планового развития муниципалитетов и поселений;
- Предоставляются земледельцам для выращивания культурных растений или выпаса скота.

Запомните, что среди земель под сельское хозяйство выделяют:

- Поля, сады, выпасные луга для осуществления сбора и заготовки растительного материала;
- Автомобильные дороги, коммуникационные сооружения, которые применяются в сельском хозяйстве для доступности территорий возделывания культур;
- Созданные лесополосы по границам полей, укрепленные лесами овраги;
- Водные объекты, лиманы, применяемые в производстве пресной рыбы.

В состав земель под сельское хозяйство включают участки, занятые капитальными объектами строительства, помещениями для хранения сырья или готовой сельхоз продукции, которые применяются для обслуживания нужд сельскохозяйственной деятельности.

Для осуществления надзорных функций в отношении различных категорий земель введено понятие правового режима использования земель. В России существует общий режим землепользования, который применим ко всем участкам земли конкретной категории по всей территории страны. Кроме этого, выделяют законодатели и особый режим, который применяется к конкретному виду землепользования в отношении определенных участков земли.

Режим применения земель сельского хозяйства состоит из:

- Объекта применения правового статуса сельскохозяйственной категории земли;
- Регулирующих деятельность владельцев или арендаторов земли государственных органов: Росреестр, Росимущество, федеральные и муниципальные органы;
- Граждан, применяющих земли указанного назначения по целевому назначению;
- Совокупности условий использования земли и прав по применению земельных угодий;
- Система обеспечения информационной поддержки для регулирования и контролирования соблюдения режима

землепользования. Разработанная система взаимодействия законодателя, исполнителя и нарушителя. Сюда же включаются специалисты, входящие в состав комиссий по разработке и внедрению новых нормативных актов.

Изучите закон и запомните перечень лиц, которые могут применять земли для сельского хозяйства:

- Фермеры, иные граждане, занимающиеся выращиванием культур и ведением собственного подсобного хозяйства;
- Юридическими лицами, занимающимися профильной деятельностью в соответствии с ВРИ участка земли;
- Некоммерческие организации, фонды иные объединения граждан;
- Отдельными объединениями казачества, культуру которого необходимо сберечь;
- Учеников и практикантов специальных учебных заведений, которые осуществляют теоретическую и практическую подготовку специалистов в области сельскохозяйственной деятельности и агрономии;
- Общины северных народностей, которые используют определенные государственные преференции и льготы в развитии местного сельского хозяйства, которое напрямую связано с особенностями национальной жизни северных народов и народов востока России.

Отдельно изучите вопрос государственной поддержки малым народностям, так как им предоставляются земли в пользование, которые имеют определенную специфику применения. Для оленеводов севера очень важно, чтобы они могли пасти стада оленей на обширных угодьях, которые государство предоставляет в пользование.

Частым вопросом среди фермеров и земледельцев становится право возведения жилого помещения на землях, которые предназначены для ведения сельского хозяйства и подсобной деятельности. В законе расписаны все варианты построек, которые допустимо возводить на территории сельскохозяйственных земель.

Все зависит от определенного законом вида использования земли:

- Крестьянские хозяйства или фермерские земли;
- Садоводческие некоммерческие объединения, дачные поселки или объединения;
- Индивидуальное хозяйство, имеющее категорию приусадебного.

Изучите материал о том, что можно строить и на каких видах сельскохозяйственных земель:

- Дачу или садовый жилой дом допустимо построить на землях для сельского хозяйства, которые предусмотрены для дачной застройки;
- Нежилое сооружение технического назначения, к которому относится сарай, хранилище, допускается к постройке на любой территории земель для сельского хозяйства;
- Капитальные объекты строительства в виде коттеджа или дома для проживания в нем на постоянной основе можно строить на фермерских угодьях или землях для личного приусадебного хозяйства.

Задумав приобрести участок земли или дачный участок с возведенными на нем конструкциями и объектами, изучите кадастровый паспорт участка, в котором содержится исчерпывающая информация о видах разрешенного землепользования.

Для наглядности запомните следующие варианты мероприятий, которые допустимо проводить на землях для сельского хозяйства:

- Производство сельскохозяйственной продукции;
- Осуществление вспахивания земли;
- Проведение сенокоса и готовка стогов сена;
- Использование по назначению пастбищ;
- Выращивание растений и осуществление садоводческой деятельности;
- Возведение построек на приусадебном участке.

В чем важность изучения документации в отношении конкретного участка земли? Неискушенный покупатель может поверить продавцам, которые заведомо вводят в заблуждение информацией о том, что перевести участок из одного вида землепользования в другой ВРИ не составляет труда.

На самом деле все далеко не так, проверьте, насколько дороже может стоить участок земли, который, например, перевели из дачного товарищества в участок под многоэтажное строительство микрорайона.

Любое мероприятие по смене ВРИ в отношении земель для сельского хозяйства рассматривается администрацией района, где расположен участок, специальной земельной комиссией и местными депутатами. Шанс сменить ВРИ на законных основаниях без особой договоренности с администрацией мал.

Рано или поздно для многих населенных пунктов возникает проблема расширения территории города, так как за действующей чертой поселения уже располагаются дачные или садовые товарищества или земли для пашни.

Чтобы перевести категорию земли для сельского хозяйства в категорию земель под поселение, необходимо:

- Осуществить процедуру консервации земель;
- Изменить границы города, поселка, деревни;
- Создать природоохранную зону, например, заповедник;
- Построить градообразующий объект промышленности;
- Определить сельскохозяйственные земли как непригодные для дальнейшего применения по целевому назначению;
- Соорудить автострады и коммуникации;
- Обосновать необходимость создания военного объекта;
- Добывать в указанном месте ценные природные ресурсы;
- Возводить объекты социальной сферы.

На практике проще всего доказать в качестве мотива для смены вида землепользования необходимость расширения границ поселения. В таком случае земля может передаваться в качестве

территории для строительства домов, а дачные поселки могут получить статус городской территории, а под возведение многоэтажных конструкций будут применяться не занятые земли.

Чтобы поменять ВРИ или категорию землепользования, подайте заявление и все необходимые документы в администрацию населенного пункта, к которому относится участок земли. Земельный комитет внимательно изучит представленные в заявлении основания на смену ВРИ. Доказательства позиции заявителя должны быть весомыми, чтобы рассчитывать на положительный итог рассмотрения заявления.

В ситуации перехода дачных домов в состав городской территории, требования по соответствию нормам строительства в городской черте будут распространяться и на дачные дома, а это большинство дачников не смогут выполнить.

Не только наличие коммуникаций в домах и соблюдение санитарных норм, но и обустройство тротуаров, улиц определенной ширины должно соответствовать городским стандартам. Если комиссия выявляет несоответствие, то такие дачные поселения не получат статус городской черты.

Подводя итог, запомните, что невозможно перевести землю из сельскохозяйственного назначения в другую категорию, если кадастровая стоимость участка земельного массива, который планируется перевести, на 50% или больше средней стоимости земельных участков в данной местности.