

Земли сельскохозяйственного назначения

Эксперт центра поддержки
предпринимательства
Овсянникова Лариса

Способы получения земель с/х назначения.

- На праве собственности у муниципалитета
- На праве аренды у муниципалитета
- На праве безвозмездного пользования у муниципалитета
- На праве собственности, аренды, ином праве у частных лиц
- Путем выдела земельной доли в натуре

Продажа земельных участков, находящихся в гос.или мун. собственности без торгов

Регулируется ст. 39.3 Земельного кодекса РФ

- КФХ или с/х организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»:
 - *Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, передается КФХ или с/х организации, фактически использующим такой участок;*
 - *Из права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения;*
- КФХ для осуществления его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного Кодекса;
- По истечении 3-х лет надлежащего использования участка по договору аренды.

Предоставление зем.участков в аренду без торгов

Регулируется ст. 39.6 Земельного кодекса РФ

- КФХ для осуществления его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного Кодекса;
- КФХ или с/х организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- Арендатору, ненадлежащим образом исполнявшим свои обязательства по договору аренды;
- Получателю гос.поддержки на срок до 5 лет (если нет других заявителей).

Предоставление участка в безвозмездное пользование

Регулируется ст. 39.10 Земельного кодекса РФ

Земельные участки предоставляются КФХ на срок до 6 лет для осуществления его деятельности в определенных муниципальных образованиях.

Перечень 30 районов установлен законом «Об обороте земель с/х назначения в Пермском крае».

Стоимость земельного ресурса

<i>Порядок получения участка</i>	<i>стоимость</i>
Выдел земельной доли в натуре	Стоимость межевания и постановки на кад. учет
Аренда у муниципалитета (без торгов)	В размере двукратной ставке земельного налога
Аренда у муниципалитета участка, выделенного в счет не востребованных долей	0,3 % от кад.стоимости
Выкуп участка у муниципалитета (из постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, аренды более 3-х лет)	15 % от кад.стоимости
Выкуп участка, образованного в счет зем.долей	не более 15 % от кад. Стоимости (конкретный размер – по решению муниципалитета)

Особенности оборота земель с/х назначения

Ст. 78 ЗК РФ определяет, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства,
- для создания защитных лесных насаждений,
- для научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также
- для целей аквакультуры (рыбоводства).

Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения установлены гл. II Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Принципы оборота земель с/х назначения

- Сохранение целевого использования земельных участков;
- Установление максимального размера общей площади с/х угодий, которые расположены на территории одного муниципального образования и могут находиться в собственности одного гражданина или одного ЮЛ – 50 % от всех с/х угодий района;
- Установление минимального размера вновь образуемого земельного участка - 0,25 га;
- Преимущественное право субъекта федерации на приобретение земельного участка в случае его продажи за исключением продажи с публичных торгов;
- Преимущественное право покупки других участников долевой собственности на земельный участок в том случае, когда он находится в общей собственности сособственниками либо с/х предприятиями, либо членами крестьянского хозяйства;
- Установление особенностей предоставления земельных участков иностранным лицам, лицам без гражданства и совместным предприятиям.

Ответственность в сфере земельных правоотношений

Согласно гл. 13 (ст. ст. 74 - 76) ЗК РФ за правонарушения в области охраны и использования земель установлена:

- имущественная,
- дисциплинарная,
- административная,
- уголовная ответственность.

Административная ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Ст. 8.6 КоАП РФ. Порча земли

- Административно наказуемым правонарушением является порча земли, под которой понимается самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы; уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порча земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления.
- влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до трех тысяч рублей; на должностных лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Административная

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Ст. 8.7 КоАП РФ. Невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв

- Административно наказуемым правонарушением является невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель.
- влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц - от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей.

Административная

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Ст. 8.8 КоАП РФ. Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению

- Административно наказуемым правонарушением является неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности
- влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 0,3 до 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее трех тысяч рублей; на должностных лиц - от 0,5 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 10 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двухсот тысяч рублей.

Изъятие неиспользуемых

земель

*Уполномоченный орган - Министерство
сельского хозяйства и продовольствия
Пермского края*

- **Первый этап**: выявление, документирование фактов ненадлежащего использования земельного участка и привлечение к ответственности за совершенное земельное правонарушение.
- **Второй этап**: составление предписания об устранении выявленных нарушений и информирование уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления.
- **Третий этап**: принятие решения о прекращении прав на землю и обращение в суд с требованием об изъятии земельных участков.
- **Четвертый этап**: публичные торги.

Перевод земель сельхозназначения в другую катеґорию

Согласно закону N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», перевод земель сельхозназначения в другую категорию осуществляется в исключительных случаях:

- при их консервации;
- при создании заповедников, заказников, курортов, природных парков, включая дендрологические, ботанических садов и др;
- при установлении или изменении границ населенных пунктов;
- при размещении промышленных объектов на сельхозземлях, кадастровая стоимость которых меньше ее среднего уровня по муниципальному образованию;
- если сельхозучастки, непригодные для сельхозпроизводства, включаются в состав лесов или водоемов, а также земель в запасе;
- когда на них строятся линейные объекты;
- при выполнении РФ ее внешних обязательств, а также при строительстве на этих землях оборонных объектов;
- при начале добычи на этих участках полезных ископаемых;
- при размещении на них различных объектов для удовлетворения потребностей граждан (социальных, культурных и т. д).

Овсянникова Лариса Александровна

Эксперт Пермского центра поддержки
предпринимательства,

Консультант по корпоративным и правовым
вопросам,

Практикующий юрист

+7 902 83 81 752

+7 963 878 64 63

ovs-larisa@yandex.ru