

Справка
о действующем порядке предоставления
крестьянским (фермерским) хозяйствам земельных участков
из земель сельскохозяйственного назначения
для осуществления их деятельности

Для осуществления фермерским хозяйством его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления фермерским хозяйством его деятельности, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий.

Порядок предоставления земельных участков для осуществления фермерским хозяйством его деятельности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»).

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Земельного кодекса Российской Федерации (Росимущество - в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности; исполнительные органы власти субъектов Российской Федерации - в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации; органы местного самоуправления муниципальных образований - в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и собственность на которые не разграничена).

Земельные участки могут быть предоставлены крестьянским (фермерским) хозяйствам на следующих видах права:

- на праве собственности;
- на праве аренды;
- на праве безвозмездного пользования.

1.1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться крестьянским (фермерским) хозяйствам на торгах и без торгов.

Случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов установлены статьей 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству:

для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации;

по истечении трех лет с момента заключения договора аренды земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, при условии его надлежащего использования в случае, если заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

в случаях, установленных Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения (далее – Закон об обороте).

Справочно: в настоящее время Депземполитикой разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и иные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий предоставление крестьянским (фермерским) хозяйствам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без проведения торгов.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

1.2. Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду крестьянскому (фермерскому) хозяйству на торгах и без проведения торгов установлены статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **без проведения торгов** в случае предоставления:

земельного участка крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации;

земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству в случаях, установленных Законом об обороте (в случае, если крестьянское (фермерское) хозяйство использовало земельный участок, выделенный в счет неостребованных земельных долей и право собственности на который

возникло у органа местного самоуправления муниципального образования или субъекта Российской Федерации до 1 июля 2011 года);

земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

Справочно: законопроект № 1036219-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», внесенный в Правительство Российской Федерации, предусматривается предоставление в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам арендуемых ими земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в собственность или в аренду на новый срок без проведения торгов. При принятии решения о таком предоставлении предлагается исходить из отсутствия или наличия информации о выявленных и неустранимых нарушениях земельного законодательства при использовании арендуемых земельных участков.

Статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации установлены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Особенности состоят в том, что в течение тридцати дней после поступления заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей либо принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка.

Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

Таким образом, при наличии заинтересованных лиц земельный участок предоставляется по результатам аукциона, участвовать в котором могут только граждане и (или) крестьянские (фермерские) хозяйства.

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка;

2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», и направляет указанное решение заявителю.

При этом согласно статье 9 Закона об обороте договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет. Для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет.

1.3. Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование и в собственность бесплатно.

Согласно статье 39.10. Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование гражданам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет.

По истечении пяти лет со дня предоставления такие земельные участки могут быть предоставлены крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа при условии их использования в соответствии с установленным разрешенным использованием.

Законами субъектов Российской Федерации на основании статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации может быть предусмотрено предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа.

Таким образом, законами субъектов Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи предоставления крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления их деятельности земельных участков, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование и (или) в собственность бесплатно.

2. Крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности может быть использован **земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в долевой собственности,** в том числе отнесенный к не востребуемым земельным долям, а также земельные доли, приобретенные в случаях, установленных Законом об обороте.

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в долевой собственности, может быть предоставлен в аренду крестьянскому (фермерскому) хозяйству на основании решения участников долевой собственности, принятом на общем собрании участников долевой собственности.

