

*Чамурлиева Майя Нодарьевна
студентка магистратуры
Волгоградский государственный аграрный университет
Россия, г. Волгоград
e-mail: greek-88@bk.ru*

*Научный руководитель: Ахмедов Аскар Джангир оглы
доктор технических наук, профессор
Волгоградский государственный аграрный университет
Россия, г. Волгоград*

О НЕКОТОРЫХ ОСОБЕННОСТЯХ ПОРЯДКА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Аннотация: В настоящее время особую актуальность приобретает такой вид пользования землями сельскохозяйственного назначения, как аренда. В условиях постоянно меняющейся законодательной базы важную роль играет донесение до граждан новшеств, касающихся земельных отношений в области аренды.

Ключевые слова: землеустройство, аренда земли, земли сельскохозяйственного назначения, аренда земли без торгов, сельское хозяйство.

*Chamurlieva Maya Nodaryevna
master student
Volgograd State Agrarian University
Russia, Volgograd*

*Scientific adviser: Akhmedov Askar Jangir oglu
doctor of technical sciences, professor
Volgograd State Agrarian University
Russia, Volgograd*

ON SOME FEATURES OF THE PROCEDURE FOR LEASE OF LAND FOR AGRICULTURAL PURPOSE

Abstract: At present, such type of use of agricultural land as a lease is of particular relevance. In the context of a constantly changing legislative framework, an important role is played by informing citizens of innovations regarding land relations in the field of lease.

Key words: land management, land lease, agricultural land, land lease without bidding, agriculture.

Толкование земель сельскохозяйственного назначения закреплено на законодательном уровне, а именно в Земельном кодексе [1-10]. В соответствии со ст. 77 ЗК РФ, под ними понимаются земли, которые расположены за пределами населенных пунктов и предоставлены для нужд сельского хозяйства (либо же предназначены для подобных целей).

Земли сельскохозяйственного назначения занимают особое место среди земельных участков и подлежат особому законодательному регулированию и охране со стороны государства.

В п. 2 статьи 77 ЗК РФ перечислены виды земель, которые могут находиться в их составе, а именно:

- непосредственно сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, виноградники, сады, залежи);
- участки, которые заняты внутрихозяйственными дорогами и коммуникациями или лесными насаждениями, целью которых является обеспечение защиты земель от негативного воздействия (например, от природных или техногенных явлений);
- земли, на которых расположены водные объекты, здания, строения или сооружения, используемые с целью изготовления, хранения или переработки продукции сельскохозяйственного назначения.

При аренде земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения объектом сделки может выступать любой из перечисленных выше видов участков.

Использоваться они должны строго в тех целях, для которых предназначены. В соответствии со ст. 78 ЗК РФ, они могут использоваться для:

- ведения сельскохозяйственного производства;
- садоводства и огородничества;
- создания защитных лесных насаждений;
- животноводства;
- ведения фермерского и личного подсобного хозяйства.

Конкретная цель (или их перечень) обычно закрепляется в отдельном пункте договора аренды земель сельскохозяйственного назначения. При этом стоит учесть, что прописывать там цели, для которых участок не предназначен в соответствии с законодательством, стороны не имеют права.

Срок аренды, хотя и не является существенным условием договора, все же играет важную роль при регулировании данной сделки. Требования относительно возможного срока, на который может предоставляться во временное пользование земельный участок, также приведены в Земельном кодексе. В частности, в п. 3 ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» указаны такие сроки:

- минимальный срок аренды земли — 3 года;
- максимальный — 49 лет.

Стороны сделки могут устанавливать любой период действия договора аренды, который находится в данных пределах. Стоит учесть, что при этом обязательной будет регистрация документа в Росреестре, без которой он не станет считаться действительным.

Однако в некоторых случаях договор может быть заключен и на меньший срок (то есть до трех лет). Это возможно, если участок предоставляется арендатору для таких целей, как выпас скота или сенокошение.

Если выбранный срок будет составлять менее года, государственная регистрация не потребуется.

Если в договоре не указывается срок его действия, то он считается заключенным бессрочно. Однако в данном случае все равно максимальный период сделки ограничивается сроком, указанным в законодательстве (то есть не более 49 лет).

После окончания установленного периода арендатор имеет преимущественное право на оформление нового договора на этот же участок. Однако это касается только ситуаций, когда он исполнял условия сделки надлежащим образом и использовал землю без нарушений. Если в документе

предусмотрено право выкупа, то после истечения срока его действия арендатор может оформить права собственности на нее.

По общим правилам, предоставить в аренду сельскохозяйственный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности, можно лишь при условии постановки его на кадастровый учет.

В большинстве случаев для получения права арендовать земельный участок претенденту придется пройти процедуру торгов и победить на ней, предложив самую высокую арендную плату.

Без торгов участок передается только в том случае, если в течение месяца после публикации соответствующего заявления в прессе (о том, что определенный участок будет сдаваться в аренду) было подано всего одно заявление. При наличии других претендентов на землю проводятся торги, по результатам которых заключается договор аренды с победителем данного мероприятия.

В договоре прописываются такие существенные условия:

- предмет сделки (то есть земельный участок) — с точным указанием его площади, адреса и кадастрового номера;
- величина арендной платы — может быть установлена в твердой сумме, в виде процента или доли от полученной в результате использования земли продукции и т. п.

Кроме этого, в документе прописываются и другие важные условия: срок сделки, права и обязанности сторон, их контактные данные и вид разрешенного использования. Стоит учесть, что в договоре не могут быть прописаны цели использования, для которых участок не предназначен (например, разрешено строительство на садоводческом участке).

Стоимость аренды земель, находящихся в государственной собственности, регулируется Постановлением Правительства от 16.07.2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы...». Согласно утвержденным Правилам, федеральные органы исполнительной власти самостоятельно определяют размер платежа, руководствуясь одним из способов:

- на основе кадастровой стоимости;
- по итогам торгов, проведенных в форме аукциона;
- по рыночной стоимости, определяемой на основе оценки.

Если аренда определяется на основе кадастровой стоимости, то для льготных категорий (организаций и частных лиц, имеющих право на уменьшение налоговой базы или освобождение от уплаты земельного налога) ставка составляет 0,01 %. Для остальных предприятий, арендующих участки, действует ставка 0,6 %.

Ставка 1,5% действует в отношении земель, право на приобретение которых ограничено законодательством.

В случае, когда на земельный участок претендуют сразу несколько юридических или физических лиц, цена определяется методом аукциона. После сбора заявок определяется победитель, предложивший максимальную цену. Именно это лицо получает право заключить договор аренды по заявленной стоимости вне зависимости от того, какова реальная стоимость участка.

Последний способ расчета используется реже и только в нескольких случаях. Во-первых, когда земля имеет особую ценность, например, отличается высокой плодородностью или пригодна для выращивания редких культур. Во-вторых, когда не определена ее кадастровая стоимость (например, при переводе из одной в другую категорию).

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 04.08.2014. № 31. ст. 4398.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021) // Собрание законодательства РФ от 29.10.2001. № 44. ст. 4147.

3. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

4. Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ от 21.03.2022. № 12. ст. 1785.

5. Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году» // Собрание законодательства РФ от 18.04.2022. № 16. ст. 2671.

6. Федеральный закон от 14.07.2022 № 316-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ от 18.07.2022. № 29. ст. 5239 (Часть III).

7. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ от 29.07.2002. № 30. ст. 3018.

8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ от 08.07.2015. № 29. ст. 4344 (Часть I).

9. Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 24 с.

10. Ситникова Л.Б., Правовое регулирование договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 29–31.