

Изменения в законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения

С 01.03.2023 года вступил в силу Федеральный закон от 14.07.2022 № 316-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. Данным законом внесены изменения в Федеральный закон от 24.07.2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» закрепляющий право граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств получать в аренду на срок до 5 лет земли с/х назначения без проведения торгов. Речь идет о землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые смогут использоваться крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления его деятельности.

Кроме этого:

- устанавливается запрет на изменение целевого назначения земельного участка, переданного в аренду гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству;

- устанавливается запрет на передачу такого земельного участка в субаренду, на передачу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другому лицу, а также передачу арендных прав в залог, внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Также определено, что при предоставлении гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству земельного участка из земель с/х назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности подтверждение отсутствия на территориях иных субъектов Российской Федерации у такого гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства земельного участка не требуется.

Предусмотрены основания при наличии хотя одного из них, наряду с основаниями, предусмотренными ст. 39.16 ЗК РФ, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка из земель с/х назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если:

1) площадь земельного участка не соответствует установленным законом субъекта Российской Федерации предельным размерам земельных участков, предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством, его деятельности;

2) земельный участок, указанный в заявлении, был предоставлен по заявлению о предоставлении земельного участка из земель с/х назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, поступившему ранее.

Предусмотрено, что земельная доля, выраженная в гектарах или балло-гектарах, подлежит определению в виде простой правильной дроби;

Также изменения, принятые Законом № 316-ФЗ, устанавливают, что с 01.03.2025 размеры земельных долей определяются органом местного самоуправления поселения, муниципального или городского округа, если коллектив собственников не принял соответствующее решение.

Так, если до 01.03.2025 общим собранием участников общей долевой собственности на земельный участок из земель с/х назначения, не принят протокол, содержащий решение об утверждении расчета размеров долей в праве общей собственности на земельный участок из земель с/х назначения, выраженных в гектарах или баллах, в виде простой правильной дроби, то с 01.03.2025 орган местного самоуправления поселения, муниципального или городского округа по месту расположения земельного участка, определяет размеры земельных долей, выраженные в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби в соответствии с порядком, предусмотренным п. 4 ст. 15 Закона № 101-ФЗ. Результаты определения размеров земельных долей утверждаются решением муниципального органа.

Муниципальный орган, обеспечивает внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), в отношении размера доли, после чего сведения передаются в налоговую службу.