

# **О возможности заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов в случае предоставления земельных участков крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности**

Статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) предусмотрен ряд случаев предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов.

Одним из таких случаев является предоставление земельных участков крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

В соответствии с частью 8 статьи 39.14 Кодекса предоставление земельных участков крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности осуществляется с учетом особенностей статьи 39.18 Кодекса.

Согласно указанной статье лицу, заинтересованному в предоставлении земельного участка, необходимо подать заявление в орган, уполномоченный на предоставление земельного участка об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и предварительном согласовании предоставления земельного участка (с образцом заявления можно ознакомиться на сайте Минимущества).

Требования к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, а также перечень прилагаемых к нему документов предусмотрены статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации (образец заявления прилагается).

В случае 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 в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий: 1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 настоящего Кодекса.

При этом, обращаем внимание на установленные законодательством Российской Федерации и Республики Крым особенности регулирования земельных отношений на территории Республики Крым, согласно которым принятию одного из вышеуказанных решений предшествует согласование схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, с уполномоченными органами исполнительной власти Республики Крым и в порядке, утвержденном Постановлением Советом министров Республики Крым №44 от 16 февраля 2015 г. (далее – Порядок).

В случае, если земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка и схема расположения земельного участка представлена в форме электронного документа, схема расположения земельного участка прилагается к извещению, размещенному на официальном сайте и на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

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 настоящего Кодекса при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы, подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», и направляет указанное решение заявителю.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов в порядке, установленном статьей 39.17 настоящего Кодекса.

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

- 1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;
- 2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Также информируем, что в соответствии с Постановлением Совета министров Республики Крым № 450 от 12.11.2014 (с изм.) в том случае, если право на заключение договора аренды земельного участка предоставляется без проведения торгов, годовой размер арендной платы земельного участка, предоставляемого крестьянскому (фермерскому) хозяйству, устанавливается в размере земельного налога.

Для земель сельскохозяйственного назначения ставки земельного налога устанавливаются муниципалитетами и составляют, как правило, от 0,1 до 0,3 % от нормативной цены.

Вместе с тем, ставка арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения для физических и юридических лиц, за исключением крестьянских (фермерских) хозяйств установлена в размере 1%.

Таким образом, законодательством Республики Крым для крестьянских фермерских хозяйств при предоставлении земельного участка в аренду (без проведения торгов) предусмотрена льгота по арендной плате.

В соответствии с частью 1, пунктом 9 части 2 статьи 19 Закона Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» до определения градостроительными регламентами предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых гражданам в собственность для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, установлены в размере от 0,5 га до 200 га.