

Порядок и особенности предоставления земель ЛПХ, КФХ и ИП. Критерии использования земель

К.ю.н., доцент Владимирова Игорь Александрович

1. Порядок и особенности предоставления земель ЛПХ

Под личным подсобным хозяйством понимается форма непредпринимательской деятельности (т.е. деятельности, не связанной с систематическим извлечением прибыли) по производству и переработке сельскохозяйственной продукции и осуществляемой гражданином или гражданином и членами его семьи на земельном участке, полученном или приобретенном для удовлетворения своих личных потребностей. При этом реализация произведенной продукции не признается предпринимательской деятельностью (ст. 2 ФЗ от 07.07.2003 № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве").

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельные участки двух видов:

- в границах населенного пункта (приусадебный участок);
- за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

1. Порядок и особенности предоставления земель ЛПХ

Законом установлены ограничения по пределам использования приусадебного и полевого земельного участка.

Приусадебный земельный участок может быть использован как для производства сельскохозяйственной продукции, так и для возведения жилого дома, производственных и бытовых построек, а также иных сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, а также противопожарных, санитарно-гигиенических и других правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 ст. 1 ГрК РФ (п. 2 ст. 4 ФЗ от 07.07.2003 № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве").

Полевой земельный участок предназначен исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем каких-либо зданий и строений (п. 3 ст. 4 ФЗ от 07.07.2003 № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве").

1. Порядок и особенности предоставления земель ЛПХ

Органами местного самоуправления устанавливаются предельные (минимальные и максимальные) размеры предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства земельных участков (п. 4 ст. 4 ФЗ от 07.07.2003 № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве"). Например, ст. 7 Положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в границах городского округа Серебряные Пруды Московской области, утв. Решением Совета депутатов городского округа Серебряные Пруды МО от 16.11.2020 № 577/65 (далее - Положение), предусмотрено, что минимальный размер земельных участков, предоставляемых в собственность гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, устанавливается в размере 0,05 га, за исключением случаев, когда земельный участок сформирован и предоставлен гражданину в установленном порядке для ведения личного подсобного хозяйства до вступления в силу данного Положения (п. 4 ст. 7.1 Положения).

Максимальный размер земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства, которые могут находиться в собственности или ином вещном праве у граждан, установлен в размере 0,5 га. Данный размер может быть увеличен законом субъекта, но не более чем в пять раз (п. 5 ст. 4 ФЗ от 07.07.2003 № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве").

1. Порядок и особенности предоставления земель ЛПХ

Регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный ему для ведения личного подсобного хозяйства до введения в действие Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ), осуществляется на основании акта о предоставлении гражданину земельного участка или акта (свидетельства) о праве гражданина на земельный участок, выданных органом государственной власти или органом местного самоуправления, либо на основании выданной органом местного самоуправления выписки из похозяйственной книги, форма которой устанавливается органом нормативно-правового регулирования, или иного документа, удостоверяющего право гражданина на земельный участок (ч. 1 ст. 49 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ)).

1. Порядок и особенности предоставления земель ЛПХ

Государственная регистрация права собственности гражданина на указанный выше земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется при предоставлении свидетельства о праве на наследство либо иного документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение, или один из документов, предусмотренных ч. 1 ст. 49 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ, о которых сказано выше (ч. 2 ст. 49 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Если право собственности гражданина на указанное здание (строение) или сооружение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, то предоставление указанных выше документов не требуется (ч. 3 ст. 49 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

1. Порядок и особенности предоставления земель ЛПХ

При этом цена земельного участка устанавливается органом государственной власти или органом местного самоуправления, которым принадлежит земельный участок (п. 2 ст. 39.4 ЗК РФ).

В определенных законом случаях земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства может быть предоставлен гражданину бесплатно в случае, если ранее земельный участок был предоставлен гражданину в безвозмездное пользование для ведения личного подсобного хозяйства и в течение пяти лет использовался им по назначению в соответствии с видом его разрешенного использования (пп. 4, 5 ст. 39.5 ЗК РФ, пп. 6 п. 2 ст. 39.10 и пп. 7 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ).

Также бесплатно могут быть предоставлены земельные участки гражданам, которые имеют трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов РФ, а также иным лицам в предусмотренных законом субъекта РФ или федеральным законом случаях (пп. 6 и 7 ст. 39.5 ЗК РФ).

1. Порядок и особенности предоставления земель ЛПХ

Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства может быть предоставлен гражданину в аренду без проведения торгов (пп. 15 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ).

Размер арендной платы устанавливается Правительством РФ (для земель, находящихся в федеральной собственности), органом государственной власти субъекта или органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в их собственности (ст. 39.7 ЗК РФ).

При этом срок аренды земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта устанавливается в 20 лет (пп. 3 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ).

Также земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства могут быть предоставлены гражданину на праве безвозмездного пользования на срок не более чем 6 лет (пп. 6 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ).

1. Порядок и особенности предоставления земель ЛПХ

После вступления в действие ЗК РФ право собственности регистрируется на общих основаниях, а именно при предоставлении соответствующего акта государственного или муниципального органа о предоставлении земельного участка или гражданско-правового договора о его приобретении.

Предоставление земельных участков в собственность граждан для ведения личного подсобного хозяйства осуществляется в соответствии с нормами земельного законодательства (п. 4 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве").

Земельные участки предоставляются на основании решения органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или на основании договора купли-продажи за плату (ч. 1 ст. 39.1 ЗК РФ), в безвозмездное пользование (пп. 6 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ) или в аренду (пп. 15 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ).

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства осуществляется без проведения торгов (пп. 10 ч. 2 ст. 39.3 ЗК РФ).

1. Порядок и особенности предоставления земель ЛПХ

Таким образом, гражданам земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства могут быть предоставлены на праве собственности, аренды либо на праве безвозмездного пользования.

По общему правилу предоставление земельных участков осуществляется в следующем порядке:

- подготовка схемы расположения земельного участка (если земельный участок предстоит образовать);
- подача гражданином заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в случае если земельный участок предстоит образовать;
- принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка;
- обеспечение заинтересованным гражданином необходимых кадастровых работ в целях образования земельного участка;
- осуществление кадастрового учета земельного участка;
- подача гражданином заявления о предоставлении земельного участка;
- заключение договора купли-продажи, аренды или договора безвозмездного пользования земельным участком (пп. 1 - 7 п. 1 ст. 39.14 ЗК РФ).

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

Порядок и условия предоставления сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для осуществления сельскохозяйственного производства регламентируется ЗК РФ, Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения), другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

Действующее земельное законодательство закрепляет общее правило о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность или аренду на торгах (пункт 1 статьи 39.3 ЗК РФ, пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

При этом предусмотрены случаи, когда договоры о предоставлении участка для сельскохозяйственного производства в собственность или в аренду заключаются без проведения торгов (в частности, подпункты 12, 17, 31 пункта 2 статьи 39.3, подпункт 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, статья 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, статья 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон о введении в действие ЗК РФ)).

В целях обеспечения единообразного подхода к разрешению судами дел, связанных с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления сельскохозяйственного производства, по результатам изучения и обобщения судебной практики Верховным Судом Российской Федерации на основании статьи 126 Конституции Российской Федерации, статей 2 и 7 Федерального конституционного закона от 5 февраля 2014 г. № 3-ФКЗ "О Верховном Суде Российской Федерации" определены следующие правовые позиции:

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

1. Предоставление земельного участка для сельскохозяйственного производства на основании пункта 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений о предоставлении этого участка от других крестьянских (фермерских) хозяйств или сельскохозяйственных организаций, имеющих право на предоставление участка по данному основанию. В целях установления названных лиц уполномоченный орган публикует извещение о предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 39.18 ЗК РФ.

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства (далее - КФХ) обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения органа местного самоуправления об отказе в предоставлении земельного участка в аренду сроком до пяти лет в целях расширения сельскохозяйственного производства и обязанности заключить с ним соответствующий договор.

Оспариваемый отказ уполномоченный орган мотивировал наличием иных КФХ, претендующих на получение участка, что исключает его предоставление без проведения торгов.

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

Руководствуясь подпунктом 12 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ и пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, суд первой инстанции пришел к выводу о несоответствии оспоренного отказа указанным правовым нормам и о нарушении прав заявителя, поскольку последний имеет право на заключение договора аренды земельного участка без торгов как сельскохозяйственный производитель, участвующий в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд апелляционной инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, исходил из следующего.

Согласно пункту 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, без проведения торгов.

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, то соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 ЗК РФ.

Исходя из приведенных положений предоставление земельного участка без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений от других заинтересованных лиц. В целях выявления таких лиц статьей 39.18 ЗК РФ предусмотрено опубликование извещения о предоставлении земельного участка для соответствующих целей. Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных лиц о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган вправе предоставить земельный участок в аренду без торгов.

Поскольку в настоящем деле уполномоченным органом представлены доказательства обращения за заключением договора аренды спорного участка иных предпринимателей, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность и участвующих в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, то оснований для заключения договора аренды с главой КФХ без процедуры торгов не имелось.

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

2. Арендатор земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, имеет право на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов в соответствии с условиями, закрепленными подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ. В этом случае опубликования извещения, предусмотренного статьей 39.18 ЗК РФ, о предоставлении земельного участка не требуется.

Администрация муниципального образования (арендодатель) и глава КФХ (арендатор) заключили договор аренды земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства на основании заявления о предоставлении земельного участка без проведения торгов. Впоследствии к данному договору стороны подписали дополнительное соглашение, которым продлили срок действия договора на 5 лет.

Полагая, что дополнительное соглашение заключено сторонами с нарушением требований пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ, поскольку земельный участок подлежал предоставлению в аренду на торгах, прокурор обратился в суд с иском о признании его недействительным и о применении последствий недействительности сделки.

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции и суда округа, иски удовлетворены. Суды исходили из того, что спорный земельный участок подлежал предоставлению в аренду на новый срок на торгах. Уполномоченному органу необходимо было опубликовать извещение о предоставлении земельного участка в порядке статьи 39.18 ЗК РФ.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

По общему правилу, установленному пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, которые проводятся в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

При изучении дела в суде стороны сделки поясняли, что глава КФХ использовал спорный земельный участок на протяжении 10 лет на основании договоров аренды для ведения деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, проводил необходимые сельскохозяйственные работы по возделыванию и обработке земельного участка, посев и сбор урожая, и направил арендодателю заявление о заключении договора аренды на новый срок до истечения действия предыдущего договора.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации указала, что при рассмотрении дела судам необходимо исследовать условия заключения нового договора аренды с учетом требований подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в соответствии с их компетенцией, предусмотренной статьями 9, 10 и 11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в аренду на основании договора аренды земельного участка, заключенного на торгах, проводимых в форме аукциона, или без торгов.

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

В частности, в соответствии с пунктом 2 указанной статьи договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в том числе в случае предоставления земельного участка гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, а также в случае предоставления земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Предоставление земельных участков гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется с учетом особенностей, установленных статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

В случае поступления заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления заявления, совершает одно из следующих действий:

- обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей 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;
- 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 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

В случае 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:

- 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;
- принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", и направляет указанное решение заявителю.

Необходимо отметить, что решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка без проведения торгов.

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

В случае если в течение тридцати дней со дня опубликования извещения поступают заявления иных граждан о намерении участвовать в аукционе, уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

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

2. Порядок и особенности предоставления земель КФХ

Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об отказе в предоставлении земельного участка для осуществления фермерским хозяйством его деятельности может быть оспорено в судебном порядке (пункт 6 статьи 12 Федерального закона от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве").

Кроме того, в соответствии со статьей 19.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях должностное лицо может быть привлечено к административной ответственности за отказ в удовлетворении заявления гражданина или юридического лица о предоставлении находящегося в государственной и муниципальной собственности земельного участка по не предусмотренным законом основаниям.

Спасибо за внимание!