В 2023 году в законодательство, регулирующее оборот земель сельскохозяйственного назначения, вносится ряд существенных изменений.

Так, с 01.01.2023 года для арендаторов земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности и предоставленных без торгов для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, вводится запрет на предоставление арендованного участка в субаренду, передачу прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, передачу арендных прав в залог, внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, а также их использование в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

Граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства получат право аренды земельных участков для сельскохозяйственного производства без торгов. Эта новелла позволит устранить их конкуренцию с крупными сельскохозяйственными организациями и сделать приобретение земли более доступным.

Договор аренды можно будет заключить на срок до 5 лет. Сейчас сдавать землю в аренду для сельскохозяйственного производства можно на срок от 3 до 49 лет, для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных и ведения огородничества – на 3 года. После предоставления участка без торгов арендатор будет не вправе менять его целевое назначение.

Чтобы получить землю без торгов, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам не придется доказывать, что у них нет земельных участков в других регионах.

С 1 марта 2023 г. расширится перечень оснований для отказа в предоставлении участка без торгов. К тем, которые перечислены в статье 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, добавятся еще два основания: площадь участка, указанного в заявлении, или площадь предоставленных участков не соответствует установленным законом субъекта Российской Федерации предельным размерам земельных участков, предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности; участок уже был предоставлен по заявлению, поступившему ранее.

Также с 1 марта 2023 г. органы местного самоуправления должны будут определять земельные доли, выделяемые из земель сельскохозяйственного назначения, в виде простой правильной дроби, в гектарах или балло-гектарах. Сейчас при определении размеров долей, выраженных в гектарах или баллах для различных сельхозугодий, используются региональные коэффициенты. Новый порядок упростит выдел земельных участков в счет долей.

Станет проще принимать решения о подсчете голосов при проведении общего собрания участников долевой собственности и исчислять земельный налог, который должны уплатить правообладатели долей. С 1 марта 2025 года органы местного самоуправления поселений, муниципальных и городских округов должны будут перевести размеры земельных долей, выраженных в гектарах или балло-гектарах, в простую правильную дробь. Такие действия последуют в случае, если к тому времени участники общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения самостоятельно не переведут размеры долей по указанным правилам. Орган местного самоуправления должен будет своим решением утвердить результаты определения размеров долей в праве общей собственности на земельный участок, а затем подать заявление о внесении новых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Информация подготовлена прокуратурой Прохоровского района