

От трех до сорока девяти: новые изменения в федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

В свете последних изменений законодательства актуальным является вопрос о сроке аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, который стороны вправе предусмотреть при заключении договора аренды.

Так, с 14 декабря 2013 года договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок *от трех до сорока девяти лет*. Для сенокосения и выпаса скота установлен специальный срок аренды земельных участков - до трех лет. Данные изменения внесены в п. 3 ст. 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон об обороте) Федеральным законом от 02.12.2013 № 327-ФЗ «О внесении изменений в статьи 9 и 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и статью 22 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту РФ - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее - Закон № 327).

В прежней редакции Закона об обороте минимальный срок аренды земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения не устанавливался. Однако в отношении сельскохозяйственных угодий минимальный срок аренды мог быть установлен законом субъекта Российской Федерации. В Алтайском крае такой срок определен ст. 3.2 Закона Алтайского края от 14.03.2003 № 8-ЗС «О регулировании отдельных отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 8-ЗС): для пашни - 7 лет, для сенокосов и пастбищ - 11 месяцев.

Однако новая редакция Закона об обороте не содержит нормы, делегирующей органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочия по установлению сроков аренды земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения. В этой связи статья 3.2 Закона № 8-ЗС, устанавливающая минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий, не подлежит дальнейшему применению, поскольку вступает в противоречие с федеральным законодательством.

Необходимо отметить, что введенные Законом № 327 ограничения сроков аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в силу прямого указания закона распространяются исключительно на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Минимальные и предельные сроки аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, законом не установлены.

Н.С. Закова, ведущий специалист-эксперт
отдела контроля и координации деятельности
в учетно-регистрационной сфере