

**Самая суть закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 11.06.2003 № 74-ФЗ
ФЗ О КРЕСТЬЯНСКОМ (ФЕРМЕРСКОМ) ХОЗЯЙСТВЕ**

Содержит 23 статьи в 9 главах новой редакции № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве". Закон вступил в силу со дня офиц. опубликования - **17 июня 2003 г.**



Крестьянское (фермерское) хозяйство – представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Создание КФХ. Правовой статус.

Право на создание ФХ имеют российские и иностранные граждане. Но последние не имеют права являться собственниками земли (только аренда) по ст.3 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

ФХ не может быть юридическим лицом (ООО, ЗАО) – ст.23 Гражд.кодекса РФ (п.3 ст.1).

ФХ может быть создано и одним человеком, тогда одновременно он становится главой, а регистрация хозяйства производится на его имя. Если хозяйство создается несколькими людьми, то между ними необходимо заключение соглашения (ст. 4 закона).

К главе ФХ отсутствуют какие-либо квалификационные требования (наличие спец. образования, опыта работы ст. 3 и 16). По возрасту ограничений в принципе нет, но начинать предпринимательскую деятельность гражданин может при наступлении полной дееспособности либо ранее при эмансипации (ст.21 Гражданского кодекса РФ).

Глава фермерского хозяйства признается предпринимателем. Он выступает от своего собственного имени и отвечает по долгам от предпринимательской деятельности всем своим имуществом (ст.24 ГК РФ).

Однако гос. регистрации подлежит фермерское хозяйство, а не его глава в качестве ИП (ст. 5). Крестьянское хозяйство - совокупный предприниматель, имущество которого принадлежит его членам на праве общей совместной собственности (ст.257 ГК РФ).

К деятельности предпринимателей применимы все нормы, регулирующие коммерческую деятельность юридических лиц. Предприниматель вправе осуществлять любые виды деятельности, кроме тех, которые запрещены законом. Т.е. по закону фермерское хозяйство самостоятельно решает для себя, каким видом деятельности заниматься. В п. 1 ст. 19 ФЗ №74-ФЗ перечислены основные виды деятельности фермерского хозяйства: производство и переработка сельскохозяйственной продукции, а также транспортировка (перевозка), хранение и реализация сельскохозяйственной продукции собственного производства. Также есть перечень направлений для деятельности фермерского хозяйства (см. приложение).

Порядок регистрации ФХ отличается от регистрации других ИП, поскольку для ведения хозяйства необходим земельный участок и его гос. регистрация как недвижимости. Регистрация ФХ осуществляется по месту постоянной регистрации главы хозяйства (по прописке) и длится в течении 5-ти рабочих дней со дня подачи документов. В регистрирующий орган (налоговая инспекция) предоставляется заявление о гос. регистрации КФХ, соглашение (если оно составляется), копия паспорта, и оплаченная квитанция госпошлины. К фермерам применяется специальный, упрощенный режим налогообложения (УСН или налог для сельхозпроизводителей), поэтому в районную налоговую по месту жительства подаётся соответствующее заявление. Необходимо успеть это сделать не позднее 5-ти рабочих дней с момента постановки на учет предпринимателя в налоговом органе (обычно это делают одновременно с подачей документов на регистрацию ФХ). По окончании процедуры регистрации выдаются документы, подтверждающие статус КФХ: Свидетельство о государственной регистрации главы крестьянского фермерского хозяйства, Свидетельство о постановке на учет в территориальном налоговом органе, выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, информационное письмо Госкомстата с кодами ОКВЭД.

После выдачи документов, удостоверяющих права на землю и регистрации хозяйства, его глава приобретает статус предпринимателя и может открывать расчетные и другие счета в учреждениях банков, иметь печать, участвовать в договорных отношениях с другими предпринимателями.

Важно отметить, что ФХ не имеет устава, учредительного договора и собственного наименования. Основанием для регистрации тут является соглашение о создании ФХ, подписанное всеми его членами. Название хозяйства в документах будет примерно такое: «КФХ Иванова Ивана Ивановича».

Члены КФХ.

Сведения об участниках фермерского хозяйства отражены лишь в единственном документе – в соглашении о создании ФХ. Соглашение составляется в простой письменной форме и не имеет отметок регистрирующего органа (налоговой). Т.о. отдельные доходы членов хозяйства в налоговую не поступают, отчитывается только глава хозяйства.

В соглашении указываются: глава и другие члены хозяйства, их полномочия, права и обязанности, а также порядок формирования имущества, распределения доходов между членами и многое другое. Соглашение должно быть обязательно подписано всеми членами хозяйства. К соглашению (по закону) прилагаются документы, подтверждающие родство членов хозяйства, а все изменения в составе членов должны быть учтены соглашением.

Членами фермерского хозяйства могут быть: супруги и их близкие родственники - родители, дети, братья, сестры, внуки, дедушки и бабушки (без ограничения их количества, но не более чем из трех семей). Также допускается не более пяти граждан, которые не состоят в родстве с главой фермерского хозяйства (ст.3).

В соответствии с ГК РФ предприниматель вправе заключать трудовые соглашения, т.е. использовать наемный труд при осуществлении предпринимательской деятельности. Количество дополнительных работников, нанимаемых по трудовому договору, законом не ограничивается (ст.17).

Член ФХ - это участник общей собственности имущества хозяйства, который лично (!) участвует в его работе и имеет право на часть доходов, полученных от деятельности в денежной и (или) натуральной форме (личный доход).

Общее имущество и его использование.

Имуществом ФХ может являться земельный участок, хозяйственные **и иные постройки**, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное имущество, необходимое для осуществления деятельности. Т.е. допускается, что помимо **хозяйственных, могут быть и иные постройки**.

Имущество хозяйства принадлежит его членам на праве общей совместной собственности, без определения долей (п.1 статьи 257 ГК РФ). Однако на деле членами хозяйства доли всё-таки согласовываются, поскольку в соглашении предусмотрен и иной режим собственности на имущество хозяйства. Т.о. долевая собственность по соглашению становится частным случаем общей собственности, что удобно, если, например, земельный участок (самое дорогое имущество) находится в собственности одного из членов.

Вклад каждого из собственников в образование и приращение общего имущества может приниматься во внимание участниками долевой собственности (2 статьи 245 ГК РФ). Такой участник хозяйства имеет право на увеличение своей доли в общем имуществе.

Произведенная продукция и доходы, полученные хозяйством, становятся общим имуществом (п. 2 статьи 6 Закона), а порядок его использования определён соглашением

между всеми членами хозяйства (например, соразмерно долям каждого). При возражении хотя бы одного из них - в порядке, установленном судом. В случаях поочередного использования общего имущества (например, сельхозтехники), продолжительность использования может зависеть от размера доли.

При распоряжении общим имуществом действует принцип: один участник - один голос. Размер доли не принимается во внимание. Необходимо единогласие собственников! Если хотя бы один возражает, то спор решается судом по иску любого из собственников.

Участник долевой собственности (если он имеет полномочия, подкреплённые доверенностью, выданной другими участниками) может совершать сделку от имени всех других собственников независимо от того, кем из участников совершается.

Но для главы хозяйства доверенность на совершение сделок по поводу имущества хозяйства не требуется (п.2 статьи 8 и ст. 17 Закона). По сделкам совершенным главой хозяйства имущественную ответственность несет само хозяйство (п. 3 статьи 8 Закона), если не будет доказано, что она совершалась в личных интересах.

Если находящийся в долевой собственности земельный участок сдается в аренду, то в качестве дохода от этой сделки собственники получают только арендную плату.

Раздел имущества и земельного участка.

При возмездном отчуждении действует преимущественное право покупки доли участниками долевой собственности, предусмотренное ст. 250 ГК РФ.

Раздел общего имущества возможен только с выходом из него всех членов – когда они добровольно или по решению суда ликвидируют свое хозяйство, перестают заниматься товарным производством (пункт 4 статьи 9 Закона) или по иным основаниям (пункт 1 ст. 258), например, в случае изъятия по причине неиспользования или для муниципальных нужд.

В состав имущества крестьянского хозяйства входит и земельный участок. Раздел участка на практике возможен далеко не во всех случаях прекращения деятельности хозяйства. Даже если участок делится, то остается ряд вопросов. Например, не определить какво будет разрешенное использование тех участков, которые образуются в результате раздела (для ИЖС или ЛПХ участки в десятки и сотни гектар не выделяются). Плюс необходимо будет произвести разделение на местности (в натуре) и зарегистрировать права каждого на недвижимость. Все это создает никому не нужные и не оправданные сложности.

Однако статья 258 ГК РФ о том, что "земельный участок ... делится...", не позволяет членам продать весь участок как единое целое и поделить между собой вырученные средства.

Раздела участка между членами хозяйства не будет и в случае взыскания кредиторов на имущество (в т.ч. земельный участок).

В случае, когда один из членов выходит из состава хозяйства (а деятельность не прекращается), то ни земельный участок, ни средства производства разделу не подлежат. Стоимость доли выходящего члена в общей собственности возмещается ему в денежном

выражении (соразмерном доле). Срок выплаты компенсации по взаимному согласию членов или по решению суда, но не может превышать год с момента подачи заявления о выходе.

Фермер также не может продать (или передать сыну) часть участка, с целью создания самостоятельного хозяйства. Даже если для производственной деятельности хозяйства никакого ущерба от такого раздела не будет. Регистрация такого участка будет невозможна, поскольку нарушаются правила п. 2 ст. 258 Гражд. Код. РФ и п.1 ст.9 настоящего Закона.

Запрет на раздел касается не только земли. Но практика показывает, что фермер всё же может продать часть неиспользуемой в хозяйстве техники, инвентаря, хотя они также относятся к средствам производства. Но в отношении земли наблюдается другой подход.

После выхода из хозяйства, за членом в течение 2-х лет сохраняется ответственность (субсидиарная) по обязательствам хозяйства, возникшим до выхода участника. Например, если основной заёмщик не расплатился в срок по кредиту, то кредитор имеет право предъявить требование лицу, вышедшему из хозяйства. Однако ответственность по обязательствам всё-таки ограничена стоимостью доли вышедшего из хозяйства.

Наследование имущества хозяйства осуществляется в соответствии с ГК РФ (все вопросы урегулированы в статьях: 1110-1175, 1179, 1181 и 1182). При наследовании необходимо учитывать и правовой режим собственности на имущество фермерского хозяйства.

Земельный участок. Разрешённое использование.

Как уже было сказано, в составе имущества ФХ может находиться земельный участок. Но участка может не быть и вообще, например, если фермер занимается только переработкой продукции, а вся деятельность происходит в арендованном им помещении. Таким образом, КФХ и земельный участок «для ведения КФХ» различные понятия.

Ведение крестьянско-фермерского хозяйства - один из видов разрешенного использования земли категории «сельскохозяйственного назначения». Однако в составе имущества ФХ может находиться участок и с другим видом разрешенного использования, например «для сельхозпроизводства» или «для сенокошения».

Важно, что закон не устанавливает обязанности для собственника участка разрешённым использованием «для ведения КФХ» вести на нём хозяйственную деятельность. Иными словами такой участок может находиться в собственности сколько угодно – собирается собственник занимается фермерской деятельностью или не собирается вообще.

Порядок предоставления и приобретения земельных участков для ведения фермерского хозяйства предусмотрен ГК РФ (ст. 218, 217), Земельным кодексом РФ (ст. 28-34), ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (ст. 3, 4, 9 и 10). Эти общие принципы были детализированы в главе 4 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» в ст. 11-13.

Статья 11

П. 1. Для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

П. 2. Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий.

П. 3. Земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, формируются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Разъясним пункты этой статьи.

В п. 1 Закона установлено, что для СОЗДАНИЯ фермерского хозяйства предоставляются и приобретаются земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Это земли, которые находятся ЗА ЧЕРТОЙ поселений и предоставлены (или предназначены) для нужд сельского хозяйства (согласно ст. 77 Земельного кодекса РФ).

То есть выделение земли в черте поселений для создания ФХ настоящим Законом не предусматривается по определению. Это возможно только за чертой поселений и только из категории земель сельскохозяйственного назначения (если речь идёт о законном выделении).

Земли сельскохозяйственного назначения (в соотв. со ст. ст. 77 и 78 Земельного кодекса РФ) *«...используются для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей и могут быть заняты в связи с этим зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.*

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

А) сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, виноградники и другие многолетние насаждения) и

Б) несельскохозяйственные угодья (внутрихозяйственные дороги, полевые защитные лесополосы, не входящие в земли лесного фонда сельские леса и древесно-кустарниковая растительность, не входящие в земли водного фонда замкнутые водоемы, земли под зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также неудобья в виде оврагов, песков, солончаков, болот и т.п.).

Вот, пожалуй, и весь выбор у фермера, претендующего на приобретение земельного участка.

На сегодняшний день далеко не все земельные участки под КФХ уже находятся в статусе права собственности использующих (или не использующих) их в граждан. Для участков, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого

владения, предусмотрена их приватизация. Процедура эта прописана в п.5 ст. 20, п. 3 ст. 21 Зем. кодекса РФ и в п.2 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ». В случае если хозяйство, которое использует участок, было зарегистрировано в качестве ИП, то такой участок можно однократно бесплатно приобрести в собственность, независимо от его площади. Но поскольку до принятия настоящего Закона допускалась регистрация ФХ с образованием юридического лица (по старому Закону РСФСР о «КФХ» от 22.10.1990 № 348-1), то в этом случае приватизация земельного участка будет осуществляться уже за плату. При этом цена выкупа устанавливается субъектом РФ за пределами черты поселений в размере от трех до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади - на начало текущего календарного года. Например, в Московской области такая цена установлена в размере десятикратной ставки земельного налога.

В п. 2 Закона говорится о том, что для СТРОИТЕЛЬСТВА зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, разрешено предоставлять и приобретать земельные участки не только из земель сельскохозяйственного назначения, но и из земель иных категорий.

Данный пункт вносит ещё большую неясность - да, очевидно, в природе, видимо, есть участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, предназначенные *«для строительства зданий, строений, сооружений, необходимых для осуществления деятельности ФХ»*. Но такая «экзотика» пока нигде не встречалась и местные чиновники об этом тоже ничего не знают.

Земли в России подразделяются на 7 категорий (ст. 7 Зем. кодекса РФ):

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Однако в федеральных законах на перечисленные категории земель установлены свои ограничения: не только на приватизацию земель, но и на порядок их предоставления, особенности и режимы их использования. Так, существует целый перечень законов федерального уровня, которыми необходимо руководствоваться в каждом конкретном случае: Земельный кодекс РФ; Федеральные законы «об обороте земель сельскохозяйственного назначения», об охране окружающей среды, памятников истории и культуры, объектов культурного наследия, о государственном регулировании обеспечения плодородия земель

сельскохозяйственного назначения, о недрах, о мелиорации земель; Градостроительный, Лесной, Водный кодексы РФ и иные законы. Учёт всех требований, накладываемых ФЗ, усложняет, а в некоторых случаях делает просто невозможным использование и приобретение желаемого земельного участка, относящегося к «иной категории». Вероятно поэтому п.3 Закона указывает на обязательное соблюдение земельного законодательства РФ.

Чтобы фермеру приобрести для строительства желаемый участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности здания, нужно соблюсти общую процедуру, порядок которой определен в ст. 30-33 Зем. кодекса РФ

Фермерское хозяйство должно обратиться в орган публичной власти, имеющий право принимать решение о предоставлении земельного участка (в соотв. с п.10 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» и п. 4 и 5 постановления Правительства РФ от 07.08.2002 № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю») с заявлением о выборе земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта.

Однако не везде в органах местной власти умеют работать с предоставлением права строительства на участках под КФХ. Сегодня это является редкостью, поэтому во многих регионах местная Администрация просто не знает, что делать с подобными обращениями.

Выделение земельного участка для строительства.

Если (не дай Бог) объект будет **строиться на арендованном земельном** участке, то помимо процедуры предварительного согласования места размещения объекта, к заявлению должно быть приложено подробное обоснование и другие необходимые сведения для принятия решения (в соответствии с п. 3 ст. 30 Зем. кодекса РФ). Обязанность местного самоуправления – обеспечить выбор земельного участка в течение 3 месяцев (п.2 ст. 31 ЗК РФ и п.4 постановления Правительства РФ от 07.08.2002 г. № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю»). Администрация района (в соответствии с пунктами 2, 3 и 4 ст. 31 ЗК РФ) в указанный выше срок обеспечивает выбор земельного участка. Проводит согласование о размещении объекта с соответствующими органами и муниципальными организациями (с комитетами по земельным и природным ресурсам, главным санитарным врачом, органами архитектуры, управления фондом недр, градостроительства и противопожарной службы), информирует население и затрагиваемого землепользователя о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка под строительство объекта; создает комиссию из уполномоченных муниципальных органов и организаций, которая осматривает испрашиваемый участок в натуре (на местности), изучает полученные заключения и согласования и оформляет акт о выборе земельного участка для строительства объекта, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. Акт

выбора подписывается всеми членами комиссии и согласовывается главой администрации района. К акту выбора прилагается утвержденный главой администрации района проект границ земельного участка, изготовленный районным комитетом по земельным ресурсам (п. 5 ст. 31 Зем. кодекса РФ). Есть указание, что проект границ может быть составлен без проведения геодезических полевых работ – на основании имеющейся землеустроительной, градостроительной и иной документации для государственного кадастрового учета.

Но и это ещё не всё. Орган публичной власти рассматривает представленный администрацией района акт выбора земельного участка и принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, либо о мотивированном отказе в размещении объекта (п. 6 ст. 31 Зем. кодекса РФ). Копия решения с приложением проекта границ земельного участка выдается фермерскому хозяйству (заявителю) в семидневный срок (п. 7 ст. 31 Зем. кодекса РФ). Такое решение о предварительном согласовании места размещения объекта действует в течение трех лет и является основанием для: а) проведения проектно-изыскательских работ, изготовления проектной документации, согласования ее с органами архитектуры и градостроительства и б) для последующего принятия органом публичной власти решения о предоставлении земельного участка для строительства (п. 8 ст. 31 Зем. кодекса РФ). После получения решения о согласовании места строительства, назначаются проектно-изыскательские работы на участке. Но для этого необходимо получить участок в аренду на срок не более чем на один год (п. 7 ст. 22 Зем. кодекса РФ) либо установить публичный сервитут для временного пользования земельным участком в соответствующих целях. В обоих случаях необходимо провести работы по формированию земельного участка, осуществить его кадастровый учет, т.е. заключить договор с землеустроительной организацией на проведение этих работ. После формирования земельного участка договор аренды заключается с органом публичной власти (уполномоченным органом). Публичный сервитут также устанавливается решением органа публичной власти (п. 2 ст. 23 Зем. кодекса РФ). После заключения договора аренды этот договор подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции (регистрационной палате) и у фермерского хозяйства возникает соответствующее право на землю.

Ура!! ☺

Строительство объекта может быть осуществлено на своем земельном участке с соблюдением требований подпункта 2 пункта 1 ст. 40 и ст. 41 ЗК РФ, а также на земельном участке, приобретенном на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии с п. 2 ст. 30 и ст. 38 ЗК РФ. В этих случаях достаточно получить разрешение на строительство в соответствии со ст. 61 и 62 Градостроительного кодекса РФ.

Для получения разрешения на строительство НЕОБХОДИМО:

- 1) Зарегистрировать право собственности на земельный участок (гос. регистрация).

- 2) Произвести (за свой счёт) работы: а) по формированию земельного участка и б) по осуществлению кадастрового учета земельного участка (п. 1 ст. 32 ЗК РФ) – если этого ещё не делал предыдущий владелец.
- 3) Получить разрешение о предоставлении земельного участка для строительства объекта от органа публичной власти (на основании результатов произведённых работ и кадастрового учета - п.5 ст. 30 ЗК РФ).

При формировании земельного участка обязательно проводятся работы по изготовлению проекта границ участка и установление их на местности (п.4 ст.30 ЗК РФ и ФЗ «О землеустройстве»).

Для гос. регистрации прав на земельный участок необходимо подать заявление в регистрационную палату по месту нахождения участка, приложив к заявлению документы:

- 1) План земельного участка. Должен быть удостоверен районным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству (органом, ответственным за проведение кадастровых работ). План может быть выполнен как на основании межевания земель, выполняемых геодезистами в полевых условиях, так и на основании данных землеустроительной, градостроительной, картографической и иной документации – без проведения геодезических работ. План составляют органы межевания (частные и государственные), список которых имеется в кадастровой палате или районном комитете. Заключая договор с органом межевания, необходимо приложить исходные данные об участке из земельного кадастра. Их можно получить в кадастровой палате, либо заключая договор с органом межевания, поручить ему получение необходимых сведений без участия фермера.
- 2) Выписку из государственного земельного кадастра на земельный участок (выдается после постановки на кадастровый учет). Для кадастрового учета в районный комитет подается заявка с приложением правоустанавливающих документов на участок и документов о межевании (план земельного участка). Всё это делает сам фермер или уполномоченное им лицо по доверенности. Бланки заявки можно получить в районной земельной кадастровой палате по месту нахождения участка. Форма и требования к оформлению бланка утверждены приказом Росземкадастра от 13.06.2001 № П/115. Кадастровый учет проводится в течение месяца (п. 7 ст. 19 ФЗ «О государственном земельном кадастре»). Плата за учет не взимается, а требуемая выписка из государственного земельного кадастра выдается собственнику бесплатно, оплачивается только стоимость копирования и доставки.

При получении заявления и всех перечисленных документов в рег. палате делается классическая запись в книгу учета, а заявителю выдается расписка в получении документов. С этой даты начинается отсчет времени регистрации, которая проводится в месячный срок (п. 3 ст. 13). *При возникновении сомнений в подлинности документов, регистратор вправе*

приостановить дело на 1 месяц с уведомлением и обоснованием решения (п. 2 ст. 19). Если фермер не устранит причины, то регистратор вправе отказать в регистрации. По согласованию с фермером (в письменной форме) срок приостановки может быть продлен, до 3 месяцев (п. 2 и 3 ст. 19).

Итогом регистрации станет получение документа, удостоверяющего право собственности (бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда) на земельный участок. С этого момента фермер имеет законное право распоряжаться своим земельным участком!

При формировании нового участка необходимо помнить о минимальных размерах участка под КФХ (за исключением КФХ с основной деятельностью садоводство, птицеводство, овощеводство, пчеловодство, рыболовство и другой деятельностью, допускающей использование участков менее минимальных размеров, установленных законом).

Порядок проведения работ по формированию участка определен в Методических рекомендациях по межеванию объектов землеустройства, утвержденных Федеральной службой земельного кадастра России 17 февраля 2003 г.

Из всего этого следует вывод. Чтобы получить земельный участок для ведения хозяйственной деятельности и строительства, фермеру нужно обратиться в местную администрацию с заявлением о предоставлении участка и получении разрешения на строительство. Участок будет выделяться из земель сельскохозяйственного назначения с учётом ограничений, которые накладываются другими федеральными законами.

Строительство жилого дома на землях, отведённых для КФХ.



Оговорим сразу, что следует понимать под словом жилой дом и какой смысл сюда вложен. «Жилое Строение» – отдельная постройка (здание, дом) постоянного типа, рассчитанная на длительный срок службы (имеет прочный фундамент), вся или не менее половины площади которой предназначено и используется для проживания.

Право построить жилой на землях для КФХ не вытекает прямо ни из ФЗ закона о КФХ, ни из Земельного кодекса. И более того, в соответствии со ст. 6 Закона о КФХ в состав имущества крестьянского (фермерского) хозяйства жилой дом просто не входит. А Земельный кодекс РФ вообще гласит, что для строительства жилых зданий (ИЖС), предназначены земельные участки в составе жилых зон из земель населенных пунктов (ст. 85), т.е. строго в черте поселений.

Таким образом, в действующем законодательстве не содержится прямых указаний на право строительства жилого дома на землях для ведения КФХ. В то же время в законодательстве не содержится и прямых запретов на строительство (как например это предусмотрено для полевых участков ЛПХ).

Гражданский кодекс РФ (ст. 43 «Осуществление прав на земельный участок») вполне однозначно говорит: «...Граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами». Согласно ст. 263 ГК РФ и ст. 403 ЗК РФ Собственник любого земельного участка имеет право на его застройку. В соответствии со ст. 43 ЗК РФ возведение или не возведение строений или сооружений, является правом собственника земельного участка. Поскольку запрета на строительство на землях КФХ нет, то данные нормы законодательства являются применимыми.

В той же ст. 6 Закона о КФХ говорится так: *«...В состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество»*. Т.е. для деятельности КФХ допускается наличие в составе имущества КФХ построек несельскохозяйственного назначения.

Можно ли рассматривать жилой дом как вспомогательную постройку несельскохозяйственного назначения, необходимую для осуществления деятельности хозяйства? В соответствии с п.17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство объектов вспомогательного использования, не требуется, а оформление построек, не требующих разрешения на строительство, является добровольным. Таким образом, если удастся доказать, что жилой дом является объектом вспомогательного использования, то тогда даже и разрешение на его строительство не обязательно.

Если вновь обратиться к Градостроительному кодексу РФ, то можно почерпнуть нужные для нас сведения в этом спорном вопросе. Согласно п. 7 ст. 36: *«...Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются (в том числе*

для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения), определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами с учетом целевого назначения земель». Закон отсылает нас к органам местного самоуправления (местной администрации) для решения вопроса о строительстве жилого дома – в индивидуальном порядке. Правда, с оговоркой «с учётом целевого назначения земель».

Всё упирается в необходимость получить постановление, подписанное главой района о разрешении на строительство жилого дома. В постановлении о разрешении указывается срок, в течение которого необходимо приступить к строительству (обычно это 3 года). По истечении этого срока собственник должен зарегистрировать хотя бы незавершенное строительство (например, фундамент), после чего собственник обязан платить налог на имущество, что логичным образом побуждает к завершению строительства и оформлению документов на дом.

Для того чтобы облегчить получение разрешения на строительство жилого дома, необходимо, во-первых, зарегистрировать крестьянское фермерское хозяйство, а во-вторых, указать в перечне видов деятельности такие виды, которые требуют постоянного и непосредственного присутствия на территории участка участников хозяйства (например, кролиководство или птицеводство). В таких случаях жилые строения становятся «необходимыми для осуществления деятельности фермерского хозяйства». По такому пути и идут те, кто желает, чтобы строения и сооружения были построены с получением разрешения на строительство и надлежащим образом учтены.

Но «технология» формирования проекта застройки, получения разрешения на строительство, согласование с надзорными инстанциями проекта, приемка комиссии для сдачи дома в эксплуатацию и другое, являются достаточно дорогостоящими и трудоемкими задачами. Поэтому очень многие фермеры, особенно вдали от городов, строят дома и живут в них без предварительного оформления и без получения разрешений в надежде, что скоро примут поправки к Закону, узаконивающие строительство жилого дома. Некоторые, правда, не дожидаются внесения поправок в закон и переводят участки в другие категории и виды разрешенного использования, позволяющие законным образом и без проблем возводить капитальные жилые дома.

Согласно действующего КоАП, за капитальное строительство без получения разрешения предусмотрен штраф. Для физических лиц он не большой (от 2000 до 5000 руб.), а для юридических лиц заставляет задуматься (от 500 000 - до 1 000 000 руб.). В нашем случае, капитальным строительством будет считаться жилой дом, если не будет доказано, что он (или баня) не являются постройкой «вспомогательного использования» (т.е. несущей временный характер). Что является постройкой не вспомогательного назначения, на участке, предназначенном «для ведения КФХ», в законодательстве не указано.

У некоторых фермеров возникает вполне обоснованный вопрос, касающийся сноса незарегистрированного дома в принудительном порядке. ГК РФ (ст. 222) отвечает этот на

вопрос: «Постройка не подлежит сносу в случае, если право на нее может быть признано судом или в ином установленном законом порядке». Право на постройку может быть узаконено в следующих случаях: если не нарушены права и интересы других лиц, а также отсутствуют угрозы жизни и здоровью граждан (рекомендуется соблюдать нормы, правила и СНиПы).

Сооружения, такие как баня, сарай, теплица, туалет, не имеющие капитального фундамента регистрации не подлежат, но требуется получение разрешения на их возведение. Практический опыт показывает, что регистрационная служба регистрирует право собственности на жилой дом, построенный на земле КФХ, если имеется постановление местной Администрации. Вопрос лишь в том, что получить такое разрешение не всегда удаётся.

Узаконить постройку можно через суд, а далее уже произвести регистрацию права собственности на постройку. Но это в случае, когда на постройку требуется разрешение на строительство, т.е. если постройка не является объектом вспомогательного использования.

Ещё один способ узаконить жилой дом на землях для ведения КФХ – это изменить вид разрешенного использования. Но тогда фермер становится уже не фермером, а дачником или садоводом ☺. Дело в том, что на участке земель сельскохозяйственного назначения можно построить и зарегистрировать даже коттедж, если перевести участок из КФХ в другой вид разрешённого использования, например, в ДНП (Дачное Некоммерческое Партнёрство) или СНТ (Садоводческое Некоммерческое Товарищество). Но ДНП это уже отдельная тема, ведь мы говорим о возможности построить жилой дом на участке для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Прописка на землях КФХ

Для прописки дом должен быть зарегистрирован как жилой, и должен быть присвоен почтовый адрес, что по определению возможно, если дом находится в черте поселений.

По действующему закону о КФХ строительство жилого дома на земле фермерского хозяйства не предусмотрено. Однако, как уже сказано выше, регистрация дома в качестве жилого дома теоретически (и как показывает опыт Подмосковья, практически) станет возможной, если при регистрации хозяйства указать виды деятельности, требующие постоянного проживания фермера. Далее нужно получить паспорт БТИ на дом и зарегистрировать дом как объект собственности в качестве жилого дома. При этом необходимо будет обосновать, что жилой дом просто необходим для деятельности фермерского хозяйства.

Действовавший ранее Закон РСФСР от 22.11.1990 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» позволял фермерам возводить жилые дома. Действующий Закон такое право не больше предусматривает.

Однако члены Совета Федерации решили поддержать крестьянские хозяйства и разрешить фермерам строить индивидуальные жилые дома на сельскохозяйственных землях.

Соответствующий законопроект был внесен в Госдуму (проект 21184-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Вот так звучала Статья 5 данного законопроекта:

«... Внести в Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (Собрание законодательства РФ, 2003, № 24, ст. 2249; 2006, № 50, ст. 5279) следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 6 после слов «земельный участок,» дополнить словами «объекты индивидуального жилищного строительства,»;

2) пункт 2 статьи 11:

а) после слов «Для строительства» дополнить словами «объектов индивидуального жилищного строительства,...»

б) дополнить абзацами 2 и 3 следующего содержания:

«На земельном участке сельскохозяйственного назначения, предоставленном для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, разрешается строить не более трех объектов индивидуального жилищного строительства, предельная площадь земельного участка, занимаемого под строительство одного индивидуального жилого дома (включая надворные и хозяйственные постройки), не может превышать 600 квадратных метров, предельное количество этажей возводимого жилого дома не может превышать трех».

Однако официальный отзыв Правительства от «28» февраля 2012 года на проект Федерального закона о внесении изменений в ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» завершается следующими словами: «...с учетом изложенного Правительство Российской Федерации не поддерживает законопроект в представленной редакции»

В настоящее время законопроект с учетом предложений разных министерств дорабатывается в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.

Прекращение деятельности КФХ

Одним из распространённых оснований прекращения деятельности хозяйства (помимо, разумеется, добровольного выхода всех членов) является банкротство. Если хозяйство не сможет расплатиться по своим обязательствам, к нему последовательно применяются несколько процедур банкротства. Конкурсное производство, т.е. продажа имущества хозяйства для расчета с кредиторами – последняя мера. В состав конкурсной массы ФХ входит всё имущество, находящееся в общей собственности членов хозяйства, за счет продажи которого удовлетворяются требования кредиторов. Перечислим: насаждения, хозяйственные и иные постройки, сооружения, скот, птица, техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое приобретенное на общие средства членов хозяйства имущество, а также право аренды земельного участка, принадлежащего хозяйству, и иные ценности и права, имеющие денежную оценку. Важно отметить, что личное имущество главы и/или членов хозяйства (т.е. имущество, приобретенное на доходы), находящееся в их собственности, не является общими средствами хозяйства и не подлежит включению в конкурсную массу. Менее

распространённым основанием для прекращения деятельности хозяйства является изъятие земельного участка по причине его неиспользования или его изъятие для нужд государства (или муниципалитета).



Преимущества КФХ

- 1) В собственности может быть земельный участок большого размера (сотни гектаров)!
- 2) Для тех, кто впервые организует КФХ, предусмотрено освобождение от уплаты земельного налога в течение 5 лет с момента предоставления земельных участков (ст. 12 Закона РФ "О плате за землю").
- 3) Не допускается вмешательство органов государственной власти, субъектов РФ, а также органов местного самоуправления в хозяйственную и иную деятельность фермерского хозяйства (п. 2 статьи 2 Закона) – за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ (имеются в виду проверки местного органа власти на предмет выявления нарушений, например, земельных или строительных регламентов).
- 4) Бесспорно, огромным плюсом для фермерских хозяйств является отсутствие ограничений по количеству и площади построек (разумеется, в пределах существующих нормативов – градостроительных, пожарных и др.).
- 5) Кроме того, по Федеральному закону о бюджете на соответствующий период может предусматриваться финансирование специальных программ по различным направлениям поддержки сельскохозяйственного производства.

- 6) Возможность брать кредиты по льготным условиям. Например: «В целях обновления парка сельскохозяйственной техники путем приобретения новой отечественной или импортной техники и оборудования, крестьянские (фермерские) хозяйства могут кредитоваться в рамках действующей Целевой программы «Кредит под залог приобретаемой техники и/или оборудования». Срок предоставления кредитов — до 5 лет с льготным периодом погашения основной суммы кредита до 12 месяцев с даты выдачи первого транша кредита.
- 7) Ждём поправок в действующий ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ, которые будут однозначно позволять фермерам строить жилой дом и прописываться в нём.

С Законопроектом 21184-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» можно ознакомиться тут:

<http://www.proekt-zakona.ru/index.php/zakonoproekty/zakonoproekt-21184-6.html>

Также, в подготовке данного материала был использован Постатейный комментарий к Федеральному закону "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (Авторский коллектив комментария Калинин Николай Иванович - заместитель руководителя аппарата Комитета Государственной Думы Федерального Собрания РФ по аграрным вопросам, в соавторстве с Удачным Андреем Александровичем - советник аппарата Комитета Государственной Думы Федерального Собрания РФ по аграрным вопросам).

А также другие источники в Интернете. Среди них: <http://www.forumhouse.ru> , <http://fermer.ru/> и другие полезные ресурсы.

© Максим Зорин, 2013-2014 | Все права защищены.

Максим Зорин; Специалист по загородной недвижимости: продажа, покупка, помощь в оформлении, консультации, тренинги, фотосъёмка загородной недвижимости.

Тел.: 8 968 180-59-15. E-mail: horse_fire@mail.ru

vk.com/dom_ropsha

