

Министерство образования и науки Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студента (ки) 4 курса 434 группы

направления 40.03.01 - юриспруденция

юридического факультета

Тыпец Валентины Петровны

Научный руководитель  
кандидат юридических наук,  
доцент

\_\_\_\_\_

Н.Н. Аверьянова

Заведующий кафедрой

д.ю.н., профессор

\_\_\_\_\_

Г.Н. Комкова

Саратов 2016

## **Введение**

Актуальность выбранной темы исследования заключается в том, что земли сельскохозяйственного назначения являются важнейшим стратегическим объектом социальной жизнедеятельности, основой экономического и экологического благополучия Российской Федерации в целом и каждого региона в отдельности.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают первенствующее значение среди всех категорий земель, что объясняется их социально-экономической важностью и подтверждается историей развития отечественных земельных правоотношений. К ним отнесены земли, обладающие плодородным слоем - почвой, необходимым для производства сельскохозяйственной продукции.

Основной задачей правового регулирования при использовании земель сельскохозяйственного назначения является обеспечение нормального функционирования сельскохозяйственного товарного производства в России. С экологической точки зрения, земли сельскохозяйственного назначения требуют более внимательного отношения, так как при неправильной эксплуатации земли изменение в структуре землепользования приводит к снижению качества почв и её плодородия, а также оказывает негативное влияние на окружающую среду и здоровье человека в целом.

Объектом исследования работы выступают общественные отношения, возникающие относительно владения, пользования, распоряжения землями сельскохозяйственного назначения.

Предметом являются нормативно правовые акты, регулирующих правовое положение земель сельскохозяйственного назначения, а также проекты нормативных актов и судебная практика.

Цель исследования - определение правового регулирования отношений по использованию и охране земель сельскохозяйственного назначения.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи:

- проанализировать общую характеристику законодательства РФ о землях сельскохозяйственного назначения;
- изучить зарубежную практику в сфере регулирования земель сельскохозяйственного назначения;
- раскрыть правовое содержание понятия и состава земель сельскохозяйственного назначения;
- рассмотреть субъекты, осуществляющие использование земель сельскохозяйственного назначения и особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения;
- определить порядок правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения;
- выявить проблемы и сделать выводы по исследуемой теме.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка использованной литературы.

## **Основное содержание работы**

Первая глава работы – общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения, разделена на 2 параграфа.

Первый параграф называется понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.

Определение земель сельскохозяйственного назначения, которое содержится в действующем законодательстве, отграничивается только от земель населённых пунктов. Однако оно не отграничивается от других категорий земель, в состав которых могут входить земельные участки сельскохозяйственного использования, по установленной форме будут попадать под категорию земель сельскохозяйственного назначения. Таким образом, основания отнесения земель к землям сельскохозяйственного назначения как самостоятельной категории необходимо выделять два главных признака. Во-первых, предназначение таких земель для нужд сельского хозяйства, а во-вторых, отграничение этих земель от других категорий земель.

В юридической литературе нередко вместо определения «земли сельскохозяйственного назначения» используется определение «сельскохозяйственные угодья». Исходя из положений Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» особое внимание уделяется как раз сельскохозяйственным угодьям. Указанный закон в большей степени регулирует отношения, касающиеся земельных участков, которые принадлежат членам сельскохозяйственных предприятий и находятся в их общей собственности.

Определение, содержащееся в п. 1 ст. 77 ЗК РФ может быть дополнено: "Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, не относящиеся к иным категориям земель, а также предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства, в том числе земли фонда перераспределения".

Судебная практика неоднозначно решает споры об изменении вида разрешенного использования. В большинстве случаев судебные споры возникают при изменении разрешенного использования с "крестьянского (фермерского) хозяйства" под "дачное строительство". В этих случаях изменение вида разрешенного использования признается законным лишь при условии осуществления изменения категории целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения в иные категории.

Разрешенное использование земельных участков сельскохозяйственного назначения предлагается определить как нормативно дозволённые виды осуществления на земельном участке производственной и иной деятельности, обусловленной извлечением полезных естественно-природных свойств плодородия земель сельскохозяйственного назначения, с размещением на них тех объектов, наличие которых способствует обеспечению ведения такой деятельности.

Второй параграф называется субъекты, осуществляющие использование земель сельскохозяйственного назначения. По общему правилу субъектами земельных правоотношений, в том числе в отношении земель сельскохозяйственного назначения, могут быть как физические, так и юридические лица при одном обязательном условии: земельные участки должны использоваться ими для целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

В интересах общества права граждан на землю могут быть ограничены, в частности, граждане лишены права приобретать земельные участки в собственность в размере более установленных предельных норм, использовать их способами, противоречащими требованиям законодательства, и др.

Особое место среди субъектов занимают крестьянские фермерские хозяйства. Изменения в правовом статусе КФХ отразились и на правовом режиме имущества фермерских хозяйств. Собственность КФХ-ЮЛ следует

отнести к коллективной форме собственности, поскольку собственником имущества является коллектив его членов.

К числу граждан - субъектов права на земельные участки сельскохозяйственного назначения относятся также иностранные граждане и лица без гражданства. Права указанных субъектов являются ограниченными. Данное ограничение проявляется в том, что Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предоставляет им обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на правах аренды.

Юридические лица могут участвовать в таких отношениях, если они зарегистрированы в установленном порядке, в соответствии со своими учредительными документами и в различных организационно-правовых формах, допускаемых гражданским законодательством, но в основном в таких как СПК, АО и ООО. Законодательство вводит условия ограничения предельных минимальных и максимальных размеров земель сельскохозяйственного назначения, которые могут находиться в собственности юридического лица, в том числе и коммерческой сельскохозяйственной организации.

Некоммерческим организациям земельные участки могут предоставляться только в аренду, при этом выкуп арендованных земельных участков в собственность не допускается.

Установлен и особый порядок предоставления этим организациям земель в аренду. В частности, к ним не применяется правило продажи на торгах права на заключение договора аренды. Решение о предоставлении в аренду принимается компетентным органом государственной власти или местного самоуправления по заявке соответствующей организации.

Действующее законодательство устанавливает, что земельные участки предоставляются общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного

образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду.

Права субъектов конкретизируются в каждом конкретном случае использования земель с учётом действующего законодательства, состояния используемых угодий и экологической обстановки данной местности.

Вторая глава – особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения, разделена на три параграфа.

Первый параграф главы второй называется особенности оборота земельных долей из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Оборот земельных долей представляет собой этап, предшествующий образованию земельных участков. На этом этапе собственник земельной доли, принимая решение о том, как ею распорядиться, осуществляет такое распоряжение способом, прямо установленным законом. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счёт земельной доли.

В некоторых случаях, собственник земельной доли может и не распорядиться ею или, говоря иначе, не востребовать ее. Несмотря на это, следуя логике оборота земельных долей, в силу закона все равно происходит переход права на такие доли к другим субъектам права, а далее следуют процедуры выдела земельного участка.

Процедура выдела земельного участка в счёт доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения проходит следующие этапы: 1) выявление лиц, желающих получить эти земельные доли; 2) составление проекта межевания; 3) утверждения проекта межевания общим собранием; 4) кадастровый учёт создаваемого земельного участка; 5) государственная регистрация земельных долей.

Право собственности на земельную долю прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права. Одновременно

возникает право собственности на данную земельную долю у городского округа, городского или сельского поселения по месту расположения земельного участка, от права собственности на земельную долю которого осуществлен отказ, либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории у муниципального района.

Как видно, в итоге право собственности на доли возникает у органов местного самоуправления, т.е. до момента выделения в счет таких долей земельных участков последние выступают в качестве участников долевой собственности со всеми вытекающими правами и обязанностями.

Главные проблемы возникновения и прекращения прав на земельные доли кроются именно в самих способах распоряжения земельными долями.

Второй параграф главы второй называется особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Одной из особенностей оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения является установление правила о преимущественном праве субъектов РФ (а в случаях, предусмотренными законами субъектов РФ, - муниципальных образований) на приобретение таких земельных участков при их возмездном отчуждении. Причём данное правило возведено законом в ранг принципов.

Вопрос о том, есть ли особенности залога земель рассматриваемой категории, до сих пор остаётся не решённым. Статья 7 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения, которая касается залога, содержится в «Общих положениях», а не в «Особенностях оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения». Отсюда следует, что залог выделяется законодателем из системы оборота земель. На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что Статья 7 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» находится не на своём месте. Её отсылочный характер, свидетельствует о том, что закон не предусматривает особенностей залога земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. А положение ФЗ «Об ипотеке», именно



статья п. 2 статьи 63 в свою очередь имеет определённые противоречия с иным земельным законодательством. Устранение которых, на наш взгляд, можно исключить, если изложить данную статью в иной редакции.

В ФЗ «Об обороте земель» содержится лишь одна статья, которая посвящена наследованию земель сельскохозяйственного назначения. Статья 11 данного закона имеет лишь отсылочный характер и определяет последствия возможного нарушения императивных норм закона в результате принятия наследства. Статья 11 Закона говорит о наследовании только участков. Между тем доля тоже может переходить по наследству.

Можно сделать вывод о том, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения являются специфичным объектом гражданских правоотношений. Оборот таких земельных участков и, в частности, наследование регулируется не только общими правилами гражданского законодательства, но и специальными правовыми актами.

Третий параграф главы второй называется охрана земель сельскохозяйственного назначения.

В последние годы повышению эффективности функционирования органов исполнительной власти в области охраны земель сельскохозяйственного назначения уделяется повышенное внимание не только на территории Российской Федерации, но и во всем мире.

Это связано с тем, что огромные количественные и качественные потери сельскохозяйственных угодий России стали возможными главным образом из-за административно-правовых ошибок, которые допущены органами исполнительной власти России за последнюю четверть века. Формирование и реализация Концепции охраны и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения должно быть взаимоувязано с общей концепцией социально-экономического развития страны, поскольку состояние земель данной категории, продовольственное обеспечение населения и его трудовая занятость, здоровье, социальное и экологическое благополучие россиян находятся в неразрывном единстве.

Следует отметить, что в результате нерационального использования сельскохозяйственных земель продолжает увеличиваться их деградация. Так, в условиях роста значимости земель на данный период, как фактора производства эти тенденции являются крайне негативными. Рациональный подход к использованию земель, экономически и социально выгоден для сельхозпроизводителей, ведь это позволяет получить долговременный и устойчивый эффект за счёт научно обоснованной эксплуатации качественно сохраняющихся земельных ресурсов. Сельхозпредприятия в своей деятельности должны принимать в расчёт экологическую эффективность землепользования прежде всего как основополагающий элемент.

Стратегической целью государственной политики в области охраны и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения является восстановление и сохранение почвенного плодородия и агроэкосистем в целом, поддержание их устойчивого состояния и продуктообеспечивающих функций для устойчивого продовольственного обеспечения общества, повышения качества жизни, улучшения здоровья населения и демографической ситуации, обеспечения продовольственной независимости страны.

Учитывая все сложности, возникшие в АПК РФ, целесообразно было бы начать более жёсткую политику в области регулирования сельскохозяйственного сектора, а в частности - более качественно осуществлять государственный мониторинг земель сельскохозяйственного назначения.

## **Заключение.**

С принятием Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ и федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» была создана целая система современного правового регулирования использования земель сельскохозяйственного назначения. В настоящее время одна из основных задач продолжающейся земельной реформы - это оформление гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения согласно действующему законодательству, их эффективное и рациональное использование по целевому назначению и обеспечению оборота земельных участков указанной категории.

В отличие от других средств производства, которые в процессе использования изнашиваются, уменьшают свои полезные свойства, выходят из хозяйственного оборота, естественная производительная способность земли способна увеличиваться при правильном обращении с ней и рациональном её использовании. Вследствие этого, земля представляет собой практически вечное средство производства. Однако, земли могут выходить из сельскохозяйственного оборота, истощаться, деградировать качественно и количественно. На сегодняшний день проблемы эффективного социально-экономического использования природных ресурсов стоят перед современным российским обществом особенно остро.

Крестьянские фермерские хозяйства занимают особое место среди субъектов, осуществляющих использование земель сельскохозяйственного назначения. В связи с изменениями в правовом статусе данных субъектов сформировалась новая организационно-правовая форма юридического лица - КФХ-ЮЛ. Такие изменения конечно, отразились на их имуществе. Также размер, предоставляемого земельного участка, фермерскому хозяйству может быть меньше минимального размера, установленного ЗК и Федеральным законом №101-ФЗ.

Устанавливаются специальные требования к совершению сделок, объектами которых являются земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения. В частности, к ним относятся договоры купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Без участия публичных образований такие сделки заключаются на основе общих правил о купле-продаже недвижимости с учётом особенностей, установленных ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В нашей стране возникли и быстро нарастают серьёзные проблемы сохранения земельного ресурсного потенциала сельского хозяйства, вызванные масштабным нарушением земель, загрязнением и деградацией почв, потерей почвенного плодородия.

Основной целью земельно-правовой политики в данной области должно быть достижение высокой эффективности научно-технического обеспечения охраны и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственного использования при постоянном стремлении к неуклонному повышению плодородия почв.

Таким образом, на основании всего вышеизложенного, законодательство, регулирующее оборот и использование земель сельскохозяйственного назначения, продолжает совершенствоваться, что является необходимым условием для повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения и сохранения плодородия, успешного развития сельскохозяйственного производства в России.