

**К ПРОБЛЕМЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**ON THE PROBLEM OF REGULATION OF THE LEGAL REGIME
OF AGRICULTURAL LAND**

УДК 349.412.2

DOI 10.24411/2713-1424-2021-10007

Чупина И. П., доктор экономических наук, профессор Уральский государственный аграрный университет, г. Екатеринбург

Зарубина Е. В., кандидат философских наук, доцент, доцент кафедры философии ФГБОУ ВО «Уральский государственный аграрный университет», г. Екатеринбург, Россия

Симачкова Н. Н., кандидат исторических наук, доцент, доцент кафедры менеджмента и экономической теории ФГБОУ ВО «Уральский государственный аграрный университет», г. Екатеринбург, Россия

Chupina I. P., nikolina73@yandex.ru

Zarubina E. V., nikolina73@yandex.ru

Simachkova N. N., nikolina73@yandex.ru

Аннотация

Авторы комплексно исследовали теоретические и практические проблемы правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации. Проанализировали судебную практику в области оборота земель сельскохозяйственного назначения, рассмотрели вопросы правового режима земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации, исследовали особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, обозначили ряд существенных проблем в законодательстве в области правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Annotation

The authors comprehensively investigated theoretical and practical problems of legal regulation of agricultural land turnover in the Russian Federation. They analyzed judicial practice in the field of agricultural land circulation, considered the legal regime of agricultural land in the Russian Federation, investigated the peculiarities of land circulation from agricultural land, identified a number of significant problems in the legislation in the field of legal regulation of agricultural land circulation.

Ключевые слова: оборот земель сельскохозяйственного назначения, перевод земель, сделки с землей, правовой режим земель, судебная практика.

Keywords: agricultural land turnover, land transfer, land transactions, legal regime of land, judicial practice.

Земли, расположенные за пределами городской или поселковой черты подразделяются на две части: одна используется для хозяйств, предоставленных в собственность, либо пользование, другая в дальнейшем может быть использована для этих целей. Рассматриваемая категория земель относится к важным, оберегаемым государством землям, поскольку именно они обеспечивают продовольственную безопасность нашей страны[1]. Статья 77 Земельного Кодекса РФ определяет земли сельскохозяйственного назначения, как земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Состав земель сельскохозяйственного назначения включает в себя:

- Сельскохозяйственные угодья (сенокосы, пастбища, пашни, луга, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) являются наиболее плодородной частью земель, поэтому им принадлежит первенство при использовании и они подлежат обязательной охране;
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникационными конструкциями. Следовательно, это территории, которые заняты

обслуживанием сельскохозяйственного производства, на них, непосредственно, сама продукция не реализуется.

- Земли, занятые лесными насаждениями, кустарниковой и древесной растительностью предназначены для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий.

- На землях сельскохозяйственного назначения могут располагаться водные ресурсы и объекты (в том числе пруды, образованные водоподпорные сооружения на водотоках и используемые для целей осуществления прудовой аквакультуры), выполняющие своеобразную функцию обслуживания сельскохозяйственных производств для орошения, потребления в животноводческих хозяйствах и прочих нужд[3].

- Участки, включающие в себя здания, сооружения, постройки, иные вспомогательные объекты, которые используются для с\х производства, для хранения и первичной обработки любых видов продукции. Без них не сможет существовать и активно развиваться сельскохозяйственная деятельность

Земли, относящиеся к сельскохозяйственным угодьям, рассматриваются как особо значимые, продуктивные, поэтому правовой режим, прежде всего, определяет два вида земель:

- особо ценные (сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району);

- иные с\х земли[6];

Полный перечень ценных сельскохозяйственных угодий определяется законодательством РФ из её субъектов, применительно к их конкретным территориям. То есть, каждый субъект Российской Федерации вправе утвердить для своей территории перечень тех земель, которые относятся к особо ценным. По мнению, доктора юридических наук, профессора,

Чубунова Георгия Васильевича, смысл выделения в составе сельскохозяйственных земель особо ценных угодий, заключается в том, что этот перечень служит основанием для неприкосновенности и охраны земель. Таким образом, сберегается общее число этих земель и обеспечивается продовольственная база РФ[2].

Действующее земельное законодательство, как правило, исходит из того, что сельскохозяйственные угодья в принципе должны использоваться только по целевому назначению и предоставление их для любых иных нужд нежелательно.

Те исключительные случаи, когда допустим перевод сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию, установлены ст. 7 ФЗ от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [5]. Это случаи, связанные:

- 1) с консервацией надела – процедура по уменьшению степени упадка земель и прекращение дальнейшего ухудшения их состояния;
- 2) с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- 3) с появлением или изменением черты расположенного рядом населенного пункта;
- 4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии вариантов размещения этих объектов, за исключением размещения на землях, кадастровая стоимость которых на 50% и больше превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях;

Стоит отметить, что сельскохозяйственные угодья являются весьма желаемым объектом, который хотят получить для строительства многие инвесторы. Судебная практика изобилует примерами тяжб, предметом которых становились сельскохозяйственные угодья, и суды подчеркивают, что особый статус в отношении этих земель, вызванный их повышенной ценностью в связи с плодородностью почв по сравнению с другими, определяет правовой режим возможности их использования; для принятия же решения об использовании или запрете указанной категории земель учитывались площади таких земель в области, их фактическая эксплуатация, прогноз развития сельского хозяйства, потребность окружающей среды и экономики для земель по другому назначению и прочие факторы.

Изучая развития и становление земельного законодательства в Российской Федерации за последние десятилетия, можно сделать вывод о том, что авторитет земельного права, как независимой отрасли, регулирующей общественные отношения по поводу использования и защиты земель в стране, сохраняется. При этом одну из основных задач, которую оно должно решать, составляет обеспечение правовыми методами равновесия частных и публичных интересов в использовании земель сельскохозяйственного назначения. Достижение этой цели реализуется совокупностью правовых средств, среди которых особое место занимает урегулирование различных по характеру и содержанию земельных отношений[4].

В настоящее время решает поставленную задачу сформированная система земельного законодательства, состоящая из федеральных законов, законов субъектов и нормативных актов органов местного самоуправления. Возглавляет такую систему Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ. Кодексом определен порядок владения землей, арендные отношения, защита земель. Также он базируется на ряде принципов, закрепленных в статье 1 закона. Данные принципы вытекают, в основном, из положений Конституции РФ (ст. 9) о том, что земля и иные

природные резервы используются и подлежат защите в Российской Федерации как основа жизни и деятельности людей, живущих на соответствующей территории, и что земля может быть в частной, государственной, муниципальной и других формах собственности. Первый из рассматриваемых принципов акцентирует, что земля считается наиболее важной составляющей природы, поскольку на ней произрастают леса, находятся водные объекты, в недрах расположены бесценные запасы полезных ископаемых. Исходя из этих естественных природных свойств земли формируются способы ее использования в деятельности человека[3].

Под правовым режимом сельскохозяйственных земель следует понимать установленный законом порядок их учета, мониторинга, кадастра, пользования и охраны. Главная цель правового регулирования данной категории заключается в грамотном обеспечении функционирования сельскохозяйственного товарного производства в стране. На это, в принципе, должны быть направлены все основные нормы, устанавливающие порядок владения, пользования и распоряжения земельными участками в аграрном секторе. Как объект правового режима, земли сельскохозяйственного назначения, имеют следующую систему:

- общий объект (часть земельного фонда) земля, обладающая плодородными почвами;
- родовой объект (категории земель), земли с/х назначения представляют ту часть земельного фонда, которая предназначена и эксплуатируется по основному назначению, не исключая сопутствующие цели их хозяйственного использования. Например, на этих землях могут располагаться мастерские для сельхозтехники, перерабатывающие предприятия.
- конкретный объект (земельное угодье), участок для непосредственного целевого назначения. Под этим подразумевается основное предназначение земель рассматриваемой категории; на конкретный объект распространяется действие норм земельного, гражданского, водного и иных отраслей права[5].

Путем разделения земли по виду объекта правового регулирования, различают три вида правового режима землепользования: общий, особый и специальный. Первый вид распространяется на все земли, и предусматривает использование земель по их целевому назначению. Особый режим характерен для сельскохозяйственных земель, выражается в их использовании непосредственно для сельскохозяйственных целей. Последний, специальный правовой режим относится к неплодотворным и истощенным земельным угодьям. Его применение нужно для восстановления указанных земель и предотвращения их деградации в будущем.

В результате действий собственников земельных участков, которые имеют право самостоятельного хозяйствования на земле, правовой режим рассматриваемой категории земель, может быть изменен.

Литература

1. О мелиорации земель [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 10.01.1996 №4 – ФЗ – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

2. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 16.07.1998 №101 – ФЗ – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

3. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 25.10.2001 №679 – ФЗ – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 30.12.2001 №195 – ФЗ – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

5. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: Федеральный закон РФ от 24.07.2002 №101-ФЗ // Собрании законодательства Российской Федерации. 2002. - №30

6. О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от.21.12. 2004 №172 – ФЗ – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Literature

1. On land reclamation [Electronic resource]: Federal Law of the Russian Federation No. 4 – FZ of 10.01.1996-Access from the reference legal system "ConsultantPlus". - Access mode: <http://www.consultant.ru>.

2. On state regulation of ensuring the fertility of agricultural land [Electronic resource]: Federal Law of the Russian Federation No. 101 – FZ of 16.07.1998-Access from the reference legal system "ConsultantPlus". - Access mode: <http://www.consultant.ru>.

3. Land Code of the Russian Federation [Electronic resource]: Federal Law of the Russian Federation of 25.10.2001 No. 679-FZ-Access from the reference legal system "ConsultantPlus". - Access mode: <http://www.consultant.ru>.

4. The Code of the Russian Federation on Administrative Offenses [Electronic resource]: Federal Law of the Russian Federation of 30.12.2001 No. 195-FZ-Access from the reference legal system "ConsultantPlus". - Access mode: <http://www.consultant.ru>.

5. On the turnover of agricultural land [Text]: Federal Law of the Russian Federation No. 101-FZ of 24.07.2002 / / Collection of Legislation of the Russian Federation. 2002. - №30

6. On the transfer of land and land plots from one category to another [Electronic resource]: Federal Law of the Russian Federation No. 172 – FZ of 21.12.2004-Access from the reference legal system "ConsultantPlus". - Access mode: <http://www.consultant.ru>.