

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ КАК ОБЪЕКТ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

LEGISLATION OF THE RF ON AGRICULTURAL LANDS AS AN OBJECT
OF THE LEGAL REGIME

УДК 349.4

DOI 10.24411/2713-1424-2021-10030

Симачкова Наталья Николаевна, кандидат исторических наук, доцент,
Уральский государственный аграрный университет, г. Екатеринбург

Зарубина Елена Васильевна, кандидат философских наук, доцент,
Уральский государственный аграрный университет, г. Екатеринбург

Чупина Ирина Павловна, доктор экономических наук, профессо
Уральский государственный аграрный университет, г. Екатеринбург

Zarubina E. V., ethos08@mail.ru

Simachkova N. N., nikolina73@yandex.ru

Chupina, I. P., irinacupina716@gmail.com

Аннотация

Важнейшей задачей для агропромышленного комплекса и страны в целом, является обеспечение качественного и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. От состояния этих земель, их плодородия и доходности зависит решение продовольственной проблемы страны. Учитывая произошедшие в стране изменения, большое внимание уделялось формированию правового фундамента этих преобразований. Активно принимались нормативные акты, призванные улучшать земельное законодательство и связанную с землями сельскохозяйственного назначения, часть гражданского законодательства. Наряду с другими мерами государства,

законодательство должно обеспечить заинтересованность хозяйств в эффективном использовании сельскохозяйственных угодий и вовлечении в оборот неиспользуемых земель.

Annotation

The most important task for the agro-industrial complex and the country as a whole is to ensure high-quality and rational use of agricultural land. The solution of the country's food problem depends on the condition of these lands, their fertility and profitability. Taking into account the changes that have taken place in the country, much attention was paid to the formation of the legal foundation of these transformations. Regulatory acts were actively adopted to improve land legislation and related to agricultural land, part of civil legislation. Along with other measures of the state, legislation should ensure the interest of farms in the efficient use of agricultural land and the involvement of unused land in the turnover.

Ключевые слова: законодательство, земельное законодательство, земли сельскохозяйственного назначения, правовой режим

Keywords: legislation, land legislation, agricultural land, legal regime

Изучая развитие 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[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.

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[5].

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 водоподпорными сооружениями на водотоках и используемые для целей осуществления прудовой аквакультуры), выполняющие своеобразную функцию обслуживания сельскохозяйственных производств для орошения, потребления в животноводческих хозяйствах и прочих нужд.

- 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[2];

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 Г. В. смысл выделения в составе сельскохозяйственных земель особо ценных угодий, заключается в том, что этот перечень служит основанием для неприкосновенности и охраны земель[3].

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.

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» [6]. 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[7].

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[1]. 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[2].

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[4]. 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 эксплуатируются 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;

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[6].

Регулирование правового режима сельскохозяйственных земель невозможно без специальных уполномоченных государственных органов. Создание и реализация государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере земельных отношений в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения, по государственному мониторингу таких земель возлагается на Министерство сельского хозяйства РФ. Федеральная служба государственной регистрации (Росреестр) осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, принятие и снятие с учета бесхозяйных объектов недвижимого имущества, контроль за землеустройством, кадастровый учет и иные немаловажные функции. Также земельный надзор за соблюдением

законодательных норм, требований защиты и пользования земель реализуют Росреестр, Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор) и Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор) и их территориальные органы.

Далее следует определить круг субъектов по использованию земель сельскохозяйственного назначения. Не каждое физическое или юридическое лицо может обладать правом собственности на земельные участки различных категорий, а лишь то, которое в соответствии со своим правовым статусом может осуществлять тот или иной вид эксплуатации земли. Согласно ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использовать граждане; хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, другие коммерческие и некоммерческие, казачьи общества; опытно-производственные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научных организаций, образовательные организации, подготавливающие кадры сельскохозяйственного профиля, общеобразовательные учреждения, общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока. Этой же статьей устанавливается, что земли, пригодные для нужд сельского хозяйства предоставляются, в первую очередь, для сельскохозяйственных целей. Статистика показывает, что сельскохозяйственные предприятия, так как именно они используют большую часть земель сельскохозяйственного назначения, в приоритете при предоставлении земельных участков[2].

Таким образом, при решении вопроса о предоставлении земель сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных нужд существенное значение имеет качество земель и их соответствие для проведения работ[8]. Как правило, для строительства промышленных объектов предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из

земель сельскохозяйственного назначения наилучшего качества по кадастровой стоимости.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (с изм. от 14.10.2005) // РГ от 25.12.1993, № 237, СЗ РФ от 17.10.2005, № 42, ст. 4212.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.07.2006) // СЗ РФ от 29.10.2001, № 44, ст. 4147, СЗ РФ от 31.07.2006, № 31 (1 ч.), ст. 3453. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019)/
3. Федеральный закон от 16.07.1998 N 101-ФЗ (ред. от 05.04.2016) "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения"// "Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, N 29, ст. 3399.
4. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 06.06.2019) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"// "Российская газета", N 137, 27.07.2002
5. Федеральный закон "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ (ст. 1) // СЗ РФ. 2003. N 24. Ст. 2249.
6. Федеральный закон от 21.12.2004 N 172-ФЗ (ред. от 01.05.2019) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2019)// "Российская газета", N 290, 30.12.2004.
7. Федеральный закон от 03.07.2016 N 354-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации"// "Российская газета", N 151, 12.07.2016

8. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2005 N 145 (ред. от 08.07.2011) "Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения"//В данном виде документ опубликован не был. СПС «Консультант Плюс»

Literature

1. The Constitution of the Russian Federation (with amendments 14.10.2005) // RG from 25.12.1993, No. 237, Sz the Russian Federation dated 17.10.2005, No. 42, art. 4212.

2. Land code of the Russian Federation dated 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 27.07.2006) // Sz the Russian Federation dated 29.10.2001, No. 44, art. 4147, Sz the Russian Federation dated 31.07.2006, No. 31 (h 1), art. 3453. "Land code of the Russian Federation" dated 25.10.2001 N 136-FZ (as amended on 02.08.2019)/

3. Federal law of 16.07.1998 N 101-FZ (as amended on 05.04.2016) "On state regulation of ensuring the fertility of agricultural land"//"Collection of legislation of the Russian Federation", 20.07.1998, N 29, art. 3399.

4. Federal law dated 24.07.2002 N 101-FZ (ed. from 06.06.2019) "On turnover of agricultural land"//"Rossiyskaya Gazeta", N 137, 27.07.2002

5. Federal Law "On peasant (farmer) economy" of June 11, 2003 N 74-FZ (Article 1) // SZ RF. 2003. N 24. St. 2249.

6. Federal Law No. 172-FZ of 21.12.2004 (as amended on 01.05.2019) "On the Transfer of lands or land plots from one category to another" (with amendments and additions, intro. effective from 01.07.2019)// "rOssiyskaya Gazeta", N 290, 30.12.2004.

7. Federal Law No. 354-FZ of 03.07.2016 "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation regarding the Improvement of the Procedure for the Withdrawal of Land Plots from Agricultural Land when They

are not used for their Intended Purpose or Used in Violation of the Legislation of the Russian Federation"//"Rossiyskaya Gazeta", N 151, 12.07.2016

8. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation dated 04.07.2005 N 145 (ed. dated 08.07.2011) "On approval of Methodological recommendations for the state cadastral assessment of agricultural land"//The document was not published in this form. SPS "Consultant Plus"