



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 349.41

**К ПРОБЛЕМЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (НА ПРИМЕРЕ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ)**

TO THE PROBLEM OF THE USE OF AGRICULTURAL LAND
(BY THE EXAMPLE OF THE SVERDLOVSK REGION)

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

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

Chupina, IP. irinacupina716@gmail.com

Simachkova N. N. nikolina73@yandex.ru

Аннотация

Земли сельскохозяйственного назначения по праву считаются стратегическим объектом жизнедеятельности, основой экономического и экологического благополучия страны, каждого региона и муниципалитета в отдельности. Земли сельскохозяйственного назначения занимают около четверти всей территории Российской Федерации.

Авторы, изучили проблемы правового регулирования использования земель сельскохозяйственного назначения, как важного объекта социально-экономической деятельности.

Annotation

Agricultural land is rightfully considered a strategic object of life, the basis of the economic and environmental well-being of the country, each region and municipality separately. Agricultural lands occupy about a quarter of the entire territory of the Russian Federation.

The authors studied the problems of legal regulation of the use of agricultural land as an important object of socio-economic activity.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные угодья, крестьянские фермерские хозяйства, личные подсобные хозяйства, земельный кодекс.

Key words: agricultural land, agricultural land, peasant farms, personal subsidiary plots, land code.

К землям сельскохозяйственного назначения относятся территории за пределами населенных пунктов, которые используются для производства сельхозпродукции. Сюда также включены вспомогательные объекты: дороги и коммуникации, водоемы для полива, сооружения для первичной переработки сельхозпродукции, защитные насаждения вокруг полей и так далее.

Главная особенность этой категории земель состоит в том, что земля здесь выступает в качестве основного средства производства продуктов питания и кормов для животных, а также сырья для промышленности. Поэтому для земель сельскохозяйственного назначения установлен особый правовой режим, имеющий целью как охрану и повышение плодородия почв, так и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота.

Состав данных земель определяется исходя из объектов, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения.

Ими могут быть: угодья, которые предназначены непосредственно для производства сельхозпродукции; территории, занятые дорогами и коммуникациями, представляющие собой инфраструктуру фермерских и других хозяйств; лесные посадки, призванные защищать участки от негативного влияния окружающей среды; водные объекты, различные постройки, если они необходимы для производства, первоначальной переработки или обеспечения хранения продукции сельскохозяйственного назначения[1].

Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники и др.), имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

В ЗК РФ предусматривается целевое использование земель сельскохозяйственного назначения. Они могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством: крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

Гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с Земельным кодексом и федеральным законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве[2].

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.

Право на создание крестьянского хозяйства и на получение земельного участка для этих целей имеет каждый дееспособный гражданин РФ, достигший 18-летнего возраста, имеющий опыт работы в сельском хозяйстве и сельскохозяйственную квалификацию либо прошедший специальную подготовку. В случае наличия нескольких претендентов преимущественное право на получение земельного участка имеют граждане, проживающие в данной местности[3].

Гражданам земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены для создания крестьянского (фермерского) хозяйства. В этом случае гражданин приобретает правовой статус индивидуального предпринимателя и использует предоставленный земельный участок для ведения товарного сельскохозяйственного производства[4].

-хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

-некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

-казачьими обществами;

-опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

-общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов.

Предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

Личное подсобное хозяйство — это своеобразная форма производства сельскохозяйственной продукции, имеющая характер личного потребления[5].

Правовой режим земель, которые используются для ведения садоводства и огородничества, регулируется главным образом Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Содержание и особенности правового режима этих земель определены той целью, для которой они используются.

Существует две основные правовые формы ведения садоводства и огородничества: коллективная и индивидуальная. В рамках коллективной формы осуществления такой деятельности граждане могут создавать садоводческие, огороднические некоммерческие товарищества, садоводческие, огороднические потребительские кооперативы либо садоводческие, огороднические некоммерческие партнерства. В то же время законодательство допускает возможность вести садоводство или огородничество в индивидуальном порядке[6].

Кроме установленного земельным законодательством в отношении земель сельскохозяйственного назначения принципа сохранения целевого использования земли, в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» закреплены еще и следующие принципы:

- принцип установления максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица.

Например, в Свердловской области максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков. В Свердловской области устанавливается максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на

праве собственности и (или) ином праве у гражданина, ведущего личное подсобное хозяйство, - 2,5 гектара.

В Свердловской области устанавливаются следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность за плату из находящихся в государственной собственности Свердловской области или муниципальной собственности земель:

- для садоводства - от 0,11 до 0,25 гектара;
- для огородничества - от 0,31 до 2 гектаров;
- для животноводства - от 1,1 до 10 гектаров;

- принцип преимущественного права субъектов РФ покупки земельного участка при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов. Например, субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается.

- принцип преимущественного права участников долевой собственности либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок при возмездном ее отчуждении.

Например, без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим

земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

Несмотря на то, что данные принципы на прямую не регулируют вопрос надлежащего использования земель сельскохозяйственного назначения, они являются базовыми нормами, стимулирующими стабилизацию землепользования сельскохозяйственных земель, так как являются научно обоснованными мерами ограничения свободы оборота земель сельскохозяйственного назначения[7].

Основными нормативными правовыми актами регулиющими порядок использования земель сельскохозяйственного назначения, являются ЗК РФ, Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 10.01.2003); Федеральный закон от 08.12.1995 № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (в ред. от 11.06.2003)(Настоящий Федеральный закон определяет правовые и экономические основы создания и деятельности сельскохозяйственных кооперативов и их союзов, составляющих систему сельскохозяйственной кооперации Российской Федерации. Даются определения сельскохозяйственных производственных и потребительских кооперативов, описывается порядок образования кооперативов. Настоящий Федеральный закон гарантирует гражданам (физическим лицам) и юридическим лицам право на создание и государственную поддержку сельскохозяйственных кооперативов и их союзов (ассоциаций); Федеральный закон от 11.06.2003 № 74 – ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»; Федеральный закон от 24.07.2002 № 101 -ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 07.07.2003) и др.

Функция контроля за соблюдением такого требования лежит на плечах инспекторов Россельхознадзора.

Выявление нарушений, связанных с неиспользованием земель сельскохозяйственного назначения, осуществляется посредством следующих процедур:

-надзорные проверки;

-административные обследования;

-предварительные проверки информации обращений и писем органов власти.

При не использовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, как юридическими лицами, так и гражданами, то есть допущении зарастания земельных участков древесно-кустарниковой и сорной травянистой, а так же при нарушении плодородного слоя почвы (произведенного без разрешения уполномоченного органа), как юридические лица, так и граждане привлекаются к административной ответственности.

Длительное не использование земель сельскохозяйственного назначения, может привести к изъятию (конфискации) земель у собственника.

Закон выделяет несколько оснований для проведения процедуры изъятия:

-снижение плодородности земли в результате нарушения владельцем действующих правил и норм;

-не использование земли в течение трех лет с момента выявления такого нарушения контролирующими органами;

-эксплуатация участка с нарушением вида разрешенного использования или целевого назначения.

Также существуют нормативы платы за размещение отходов. Например размещение бытовых отходов плата составляет 0,2 тыс.руб. за м³, за малоопасные токсичные отходы 2 тыс.руб. за т.

Особое правовое положение в составе земель сельскохозяйственного назначения занимает фонд перераспределения, который создается в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств и их деятельности, создания и расширения личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота (п.1 ст.30 ЗК РФ).

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд в случае приобретения Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности на земельный участок по основаниям, установленным федеральными законами, за исключением случаев приобретения права собственности на земельный участок, изъятый для государственных или муниципальных нужд.

Например, он может формироваться за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

- 1) при добровольном отказе от земельного участка;
- 2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;
- 3) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» является неотъемлемой частью системы нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения[4].

Данный Закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения. Он устанавливает правила и

ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, а также определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Таким образом, использование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения должно осуществляться в соответствии с целевым назначением земельных участков и видом разрешённого использования земельного участка.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147 Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».
2. Письмо Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ 27 декабря 1993 г. N 04-25/61-5678
3. Федеральный закон N18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» от 7 июля 2004 года
4. Федеральный закон N 101-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002
5. Федеральный закон № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» от 08.12.1995
6. Земли сельскохозяйственного назначения // <https://realty.rbc.ru/news/>

7. Состав земель сельскохозяйственного назначения // <https://pravoved.ru/journal/>

Bibliography

1. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FZ (as amended and supplemented) // SZ RF. 2001. No. 44. Art. 4147 Federal Law "On horticultural, horticultural and dacha non-profit associations of citizens".
2. Letter of the Ministry of Environmental Protection and Natural Resources of the Russian Federation of December 27, 1993 N 04-25 / 61-5678
3. Federal Law N18-OZ "On the Peculiarities of Regulation of Land Relations in the Sverdlovsk Region" dated July 7, 2004
4. Federal Law N 101-FZ (as amended on December 30, 2021) "On the turnover of agricultural land" dated July 24, 2002
5. Federal Law No. 193-FZ "On Agricultural Cooperation" dated 08.12.1995
6. Agricultural land // <https://realty.rbc.ru/news/>
7. Composition of agricultural land // <https://pravoved.ru/journal/>

© Чупина И.П., Симачкова Н.Н., 2022 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №6/2022.

Для цитирования: Чупина И.П., Симачкова Н.Н. К проблеме использования земель сельскохозяйственного назначения (на примере Свердловской области)// Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №6/2022.