

В.А. Хунова

*3 курс, Юридический институт
науч. рук. ст. преп. С.М. Арзуманова*

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Исторически сложившаяся аграрная направленность экономики Российской Федерации определяет особый приоритет регулирования взаимоотношений государства и землепользователя в контексте земель сельскохозяйственного назначения.

Земля как один из основных ресурсов, регулирующих экономические отношения внутри государства, имеет большое социально-эконо-

мическое значение.

Вступление в силу Земельного кодекса РФ определило качественно новый подход к публично-правовому статусу земель в целом и земель сельскохозяйственного назначения в частности. Принадлежность земли государству как основная форма собственности на землю, монополизация земель государством отходят на второй план – на смену им приходит новая экономическая формация, новые виды отношений «государство-землепользователь» и новые субъекты деятельности в контексте сельского хозяйства. В частности, необходимо отметить разработку системы приватизирования земельных участков и разработку способа правового регулирования приватизированных земельных участков.

Законодатель определяет земли сельскохозяйственного назначения как земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Кроме того, в статье 77 Земельного кодекса РФ указано, что к землям сельскохозяйственного назначения относятся территории сельскохозяйственных угодий, лесные насаждения, территории данных угодий, занятые коммуникациями, зданиями, промышленными и иными объектами, предназначенными для осуществления сельскохозяйственной деятельности. Кроме того, законодатель подчеркивает важность отношения к землям сельскохозяйственного назначения территорий, предназначенных для сохранения, защиты и восстановления земель от опасностей природного, техногенного и иного характера.

Основной целью использования земель сельскохозяйственного назначения считается производство, переработка и хранение продукции сельского хозяйства, сохранение лесного фонда государства, создание и функционирование научно-исследовательских центров и лабораторий, учебных комбинатов и т.п.

Законодатель определяет круг лиц, уполномоченных осуществлять подобную деятельность. К ним относятся следующие категории граждан: граждане, в том числе ведущие крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации; некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации; казацкие общества; опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций, образовательные учреждения сельскохо-

зяйственного профиля и общеобразовательные учреждения; земли, занятые общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Эксплуатация территорий аграрного назначения либо земельных участков в составе таковых территорий, предоставляемых в момент осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных построек), нефтепроводов, газопроводов и других трубопроводов, осуществляется «при наличии подтвержденного плана рекультивации таковых территорий для потребностей аграрного хозяйства в отсутствии перевода территорий сельскохозяйственного назначения в территории других категорий».

В силу исторической традиции, большой территории Российской Федерации, занятой земельными участками подобной категории, данные территории имеют приоритетное значение для экономической и иной деятельности государства и общества и охраняются особым образом.

Законодателем разработан ряд специальных нормативных актов, в частности, Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Правовой режим отдельных сельскохозяйственных угодий регулируется нормативными актами органов местного самоуправления.

Кроме того, наличествует перечень земельных участков, использование которых в иных, кроме как сельскохозяйственных целях, недопустимо. Критериями отнесенности к подобным участкам служит их особая продуктивность, относимость к категории «угодья», кадастровая стоимость (в случае ее превышения относительно иных земельных участков в регионе/муниципальном округе) и т.п.

Государство может предоставлять находящиеся в его владении земельные участки частным и юридическим лицам на правах аренды или выкупа. Приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения может быть произведена после оформления необходимых документов органами местного самоуправления. Договор аренды заключается на срок не более 49 лет. Такой договор может быть заключен с правом выкупа земельного участка в собственность арендатора.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения предусматривает возможность совершения актов купли-продажи по отношению как к приватизированным, так и находящимся в аренде у государства земельным участкам. Как продавцом, так и покупателем или пользователем земли может выступать физическое либо юридическое лицо,

а также государство.

Как отмечает Е. Болтанова, «целесообразность предоставления земельных участков государственным и муниципальным предприятиям именно на праве собственности вызывает большие сомнения».

Во-первых, в этом случае возникает различный правовой режим в отношении земли (она становится собственностью предприятия) и в отношении другого имущества, которое принадлежит предприятию на праве полного хозяйственного ведения. Во-вторых, такая юридическая конструкция противоречит определению унитарного предприятия как коммерческой организации, не наделенной правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество (ст. 113 ГК РФ).

В собственности у государства находятся земли, составляющие также фонд перераспределения земель. Участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, переходят к юридическим или физическим лицам на торгах (аукционах). При этом, как правило, происходит передача земельного участка в аренду. Выкупить же участок арендатор может по истечении трех лет со дня начала аренды при соблюдении условий землепользования.

Исходя из всего вышесказанного, можно сделать вывод о том, что земли сельскохозяйственного назначения – это особая категория земель, в состав которой входят лучшие, плодородные земли, составляющие достояние страны. Только в сельском хозяйстве земля используется не только как пространственно-операционный базис для размещения тех или иных объектов, но и как основное средство производства. Поэтому сельскохозяйственные земли подлежат особой охране.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: часть 1 (ред. 31.01.2016) // СПС «Консультант Плюс».
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // СПС «Консультант Плюс».
3. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СПС «Консультант Плюс».
4. Болтанова Е.С. Правовой режим в земельном праве: теория вопроса // Вестник Томского государственного университета. 2014. № 315. С. 114-116
5. Улюкаев В.Х. Земельное право: учебник. М.: Частное право, 2010. 312 с.
6. Чичкин А.В. Особенности совершения сделок с землями сельскохозяйственного назначения // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. 2012. №19-1. С. 12-16.