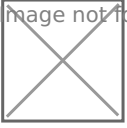


image not found or type unknown





Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (ст. 77 ЗК РФ). Они в основном используются сельскохозяйственными предприятиями, организациями и гражданами, занимающимися производством товарной сельскохозяйственной продукции.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники и др.), имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья. К их числу относятся прежде всего сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний районный уровень.

Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель худшего качества по кадастровой стоимости.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель. Этот фонд формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд при добровольном отказе от земельного участка либо при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных федеральными законами. В него также включаются земельные участки, когда нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял земельный участок в наследство, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства на земельный участок.

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.

Субъектами использования сельскохозяйственных земель признаются:

- 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;
- казачьи общества;
- опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения;
- общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

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.

Фермерское хозяйство может быть создано одним гражданином. Право на создание фермерского хозяйства имеют дееспособные граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства.

Членами фермерского хозяйства могут быть:

а) супруги, их родители, дети, братья, сестры, внуки, а также дедушки и бабушки каждого из супругов, но не более чем из трех семей. Дети, внуки, братья и сестры членов фермерского хозяйства могут быть приняты в члены фермерского хозяйства по достижении ими возраста шестнадцати лет;

б) граждане, не состоящие в родстве с главой фермерского хозяйства.

Максимальное количество таких граждан не может превышать пяти человек.

В состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество. При выходе из фермерского хозяйства одного из его членов земельный участок и средства производства фермерского хозяйства разделу не подлежат.

Земельные права и обязанности граждан, ведущих крестьянское хозяйство, состоят в том, что им предоставлено право:

- самостоятельно хозяйствовать на земле;
- возводить жилые, производственные, бытовые и иные строения и сооружения;
- проводить в установленном порядке оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями;
- совершать разрешенные земельным законодательством сделки по поводу земли (обменивать, сдавать в аренду, передавать по наследству, продавать, сдавать в залог и др.);
- иметь право собственности на произведенные на земельном участке посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, полученную продукцию и доходы от ее реализации;
- иметь право на получение полной стоимости земельного участка, включающей возмещение затрат и убытков, в том числе упущенную выгоду, в случае выкупа для государственных и муниципальных нужд.

Гражданин, имеющий земельный участок для ведения крестьянского хозяйства, обязан:

- использовать эффективно землю в соответствии с целевым назначением, повышать ее плодородие;
- осуществлять комплекс мероприятий по охране земель, не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности;
- вносить своевременно земельный налог и арендную плату;
- предоставлять своевременно установленные законодательством сведения о состоянии и использовании земель, а также сведения, необходимые для ведения земельного кадастра;

- возмещать в установленном порядке ущерб за снижение плодородия почв, допущенного по его вине.

Крестьянское (фермерское) хозяйство является формой осуществления гражданами предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции.

Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства передаются по желанию граждан им в собственность местными органами самоуправления (местными администрациями), в ведении которых находятся сельскохозяйственные земли. Личное подсобное хозяйство — форма непредпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции. В настоящее время действует Федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Личное подсобное хозяйство ведется гражданами или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для личного подсобного хозяйства.

Право на ведение личного подсобного хозяйства имеют дееспособные граждане, которым земельные участки предоставлены или которыми земельные участки приобретены для ведения личного подсобного хозяйства. Граждане вправе осуществлять ведение личного подсобного хозяйства с момента государственной регистрации прав на земельный участок. Регистрация личного подсобного хозяйства не требуется.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в сельских поселениях. Гражданам, которые зарегистрированы по месту постоянного проживания в городских поселениях, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются при наличии свободных земельных участков.

При включении земель сельских поселений в черту городских поселений граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, сохраняют право на ведение личного подсобного хозяйства на земельных участках, которые были им предоставлены и

(или) приобретены для этих целей.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельные участки в черте поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за чертой поселений (полевой земельный участок). Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Принцип правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения

В ЗК РФ (п. 6 ст. 27) предусматривается особый порядок регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения, который установлен Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», принятый Государственной Думой 26 июня 2002 г.

Он регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Определяет условия предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся государственной муниципальной собственности, а также изъятие их в государственную или муниципальную собственность.

Действие названного закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

В федеральном законе называется пять принципов, на базе которых разрешается оборот земель сельскохозяйственного назначения. По содержанию они созвучны, но не повторяют требований основных принципов земельного законодательства, сформулированных в ЗК РФ, а конкретизируют их применительно к землям сельскохозяйственного назначения. Это такие принципы, как:

- сохранение целевого использования земельных участков;
- установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;
- преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
- преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в 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 из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;
- установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %.

Правообладатели земельных участков сельскохозяйственного назначения обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, которые не должны причинять вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности. Ненадлежащее использование правообладателями земельных участков сельскохозяйственного назначения признается достаточным основанием для принудительного изъятия. Случаи ненадлежащего использования определяются в соответствии с ЗК РФ.

При принудительном изъятии у собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения в суд обращается орган государственной власти субъекта РФ (орган местного самоуправления), когда его ненадлежащее



использование повлекло причинение вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Особенности оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

При продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или орган местного самоуправления имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, по которой он продается, за исключением продажи с публичных торгов. Продавец обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации (орган местного самоуправления) о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением. Если извещенный государственный орган откажется от покупки либо не уведомит продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение месяца со дня поступления извещения, продавец вправе в течение года продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении.

При продаже земельного участка ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение в названном порядке. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, в том числе находящиеся в долевой собственности, прошедшие государственный кадастровый учет, могут быть переданы в аренду.

При передаче в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения договор аренды заключается или с участниками долевой собственности, или с одним из них, действующим на основании доверенностей, выданных ему другими участниками долевой собственности. Договор аренды участка сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет. Если договор аренды заключен на больший срок, он считается заключенным на срок, равный предельному установленному законом. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, законом не ограничивается. В договоре аренды может быть предусмотрено, что арендуемый участок сельскохозяйственного назначения передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом ограничений, установленных законом.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах). Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения осуществляются по правилам в ст. 38 ЗК РФ.

Находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки сельскохозяйственного назначения могут передаваться в аренду по правилам ст. 34 ЗК РФ. Это разрешено, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков в аренду при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения в средствах массовой информации о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков определенных субъектов РФ. Если подано два и более заявлений о передаче земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду, такие участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Земельный участок, переданный гражданину или юридическому лицу в аренду, может быть приобретен в собственность арендатором по его рыночной стоимости по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования такого земельного участка.

Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, обменять, завещать, отдать в залог, внести в уставный (складочный) капитал юридического лица свою долю, а равно передать земельную долю в доверительное управление или распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил ст. 250 ГК РФ. Кроме того, он обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение

в средствах массовой информации определенных субъектов Российской Федерации о намерении продать долю в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения третьему лицу.

Если остальные участники долевой собственности в течение месяца с момента извещения в письменной форме или опубликования указанного сообщения откажутся от покупки доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения или не заявят о намерении приобрести ее, продавец обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ (орган муниципального самоуправления) о намерении продать долю в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с указанием цены и других существенных условий договора. Если субъект Российской Федерации (орган местного самоуправления) откажется от покупки доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения либо не уведомит продавца о намерении приобрести ее в течение месяца с момента получения извещения в письменной форме, продавец вправе в течение года продать долю в праве общей собственности третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении. При продаже земельной доли по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение в письменной форме по ранее названным правилам.

Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Выдел земельных участков в счет долей в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения

В Федеральном законе от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривается право участника долевой собственности требовать выдела земельного участка. Установлен порядок такого выдела: участник долевой собственности обязан известить о намерении выделить земельный участок в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать в средствах массовой информации определенных субъектов Российской Федерации.

В извещении указываются предполагаемое местоположение земельного участка и размер компенсации остальным участникам долевой собственности.

Местоположение выделяемого земельного участка должно соответствовать

требованиям закона о предельных размерах выделяемого участка. Если в течение месяца со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности или опубликования сообщения не поступят возражения от участников долевой собственности, предложения о местоположении земельного участка считаются согласованными.

Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур. Порядок их проведения устанавливает Правительство РФ. В случаях недостижения согласованного решения споры о местоположении земельного участка рассматриваются в суде. Неиспользуемая в течение трех лет часть находящегося в долевой собственности земельного участка сельскохозяйственного назначения может быть выделена в самостоятельный земельный участок субъектом РФ (органом местного самоуправления).

Субъект РФ вправе направить в суд заявление о признании права собственности субъекта РФ или муниципального образования на неиспользуемый земельный участок. Порядок владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

Уведомление участников долевой собственности о предстоящем собрании проводится не менее чем за месяц до даты его проведения в письменной форме под расписку или путем опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ.

При условии надлежащего уведомления общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют не менее 20 % участников долевой собственности или владеющие более чем 50 % долей в праве общей собственности на этот земельный участок.

Решение считается принятым, если за него проголосовали присутствующие на собрании участники долевой собственности и владеющие в совокупности более чем 50 % долей в праве общей собственности на этот земельный участок. Принятое решение оформляется протоколом, который подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности.

Закон обязывает участников долевой собственности, получивших при приватизации сельскохозяйственных угодий в собственность земельные доли, обеспечить определение на местности границ находящихся в общей собственности

земельных участков сельскохозяйственного назначения в соответствии с требованиями землеустройства. Эти границы должны быть документально оформлены по правилам государственного кадастрового учета и обозначены в государственной кадастровой документации.

Свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу названного федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющих права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подводя итог, можно сформулировать ряд обобщающих положений. Обладая плодородием, земли сельскохозяйственного назначения являются средством производства в сельском хозяйстве и имеют очень важное значение для обеспечения продовольственной безопасности страны.

Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особенности земель сельскохозяйственного назначения позволяют построить целостную систему правового режима этих земель.