



Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей (ст. 77 ЗК РФ).

В составе земель сельскохозяйственного назначения в 2001 г. учтено 440,1 млн. гектаров. Они в основном используются сельскохозяйственными предприятиями, организациями и гражданами, занимающимся производством товарной сельскохозяйственной продукции. В этой категории находятся земли, используемые гражданами для производства сельскохозяйственной продукции, садоводства, сенокосения и пастьбы скота за пределами черты населенных пунктов. Земли сельскохозяйственного назначения выделяются родовым общинам, семьям коренных малочисленных народов Севера, казачьим обществам.

В последние годы площади сельскохозяйственных угодий неуклонно снижались. Более 50 млн. гектаров сельскохозяйственных угодий, в том числе свыше 35 млн. гектаров пашни, подвержено водной и ветровой эрозии. Продолжается процесс опустынивания Черных земель и Кизлярских пастбищ. В категории земель сельскохозяйственного назначения сосредоточены наибольшие площади, используемые для северного оленеводства (131,9 млн. га).

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья. Их площадь составляет 190,3 млн. гектаров (43,2%). Кроме того, имеются земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью (76,9 млн. гектаров), земли, предназначенные для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники и др.), в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Земельное право России. Учебник / Под ред. В.В. Петрова, 1998.

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. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья могут быть по законодательству субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается (п.4 ст. 79 ЗК РФ). Изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает средний районный уровень, допускается только в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), содержанием объектов культурного наследия Российской Федерации, строительством и содержанием объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередач, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

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. Для строительства линий электропередач, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Данные сооружения размещаются главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов (п. 2. ст.79 ЗК РФ).

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.

Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными. Боголюбов С.А. Земля и право. Пособие для Российских землевладельцев. М., 1997.

Земельный кодекс РФ предусматривает 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 традиционного образа жизни,

хозяйствования и промыслов (ст. 78 ЗК РФ).

До начала земельной реформы в Российской Федерации в аграрном секторе существовали две формы сельскохозяйственных организаций: колхозы и совхозы (в том числе иные государственные сельскохозяйственные предприятия). Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. № 323 “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР” было предписано колхозам и совхозам в 1992 г. провести реорганизацию, привести свой статус в соответствие с новым законодательством и перерегистрироваться. В результате колхозы и совхозы были реорганизованы в порядке, предписанном правовыми актами, в коммерческие сельскохозяйственные организации (товарищества, хозяйственные и акционерные общества и сельскохозяйственные кооперативы) и государственные и муниципальные унитарные предприятия.

При реорганизации колхозов и совхозов была осуществлена приватизация земельных и имущественных фондов этих хозяйств. Учредители новых сельскохозяйственных организаций получили право собственности на земельные доли и имущественные паи. Сейчас действует постановление правительства РФ от 1 февраля 1995 г. № 96 “О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев”. Этим постановлением одобрены Рекомендации по подготовке и выдаче документов о праве на земельные доли и имущественные паи, и Рекомендации о порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями¹. В них закреплены следующие правила.

Право на получение земельной доли только в одной сельскохозяйственной коммерческой организации получили:

- работники сельскохозяйственной коммерческой организации (предприятия), в том числе уволенные из этой организации по сокращению штатов после 1 января 1992 г. В число работников не включались временные, сезонные работники, а также лица, работавшие по гражданско-правовым договорам и совместители;
- пенсионеры, вышедшие на пенсию из сельскохозяйственной организации и проживающие на ее территории;
- лица, занятые в социальной сфере на селе;
- временно отсутствующие работники сельскохозяйственной организации - военнослужащие срочной службы, стипендиаты хозяйства, работники, направленные на повышение квалификации, женщины, находящиеся в отпуске по

беременности и родам и уходу за ребенком;

- наследники лица, имеющего право на получение в собственность земельной доли, но умершего к моменту выдачи свидетельства. Голиченков А.К., Козырь О.М. Концепция федерального закона о земле // Государство и право, 1994, №7, с. 60 - 69.

Размер земельной доли рассчитывается в гектарах и балло-гектарах. В первом случае он рассчитывается путем деления общей площади сельскохозяйственных угодий, переданных в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной организации (предприятия), на число лиц, имеющих право на получение в собственность земельных долей. Общая площадь сельскохозяйственных угодий определялась по данным инвентаризации, а при их отсутствии - по государственному акту (свидетельству).

Во втором случае, размер в балло-гектарах рассчитывается путем деления суммы балло-гектаров всех сельскохозяйственных угодий, переданных в общую собственность участников реорганизуемой организации, на число лиц, имеющих право на получение земельной доли. Споры, связанные с правом на получение земельной доли и определением площади земель, находящихся в общей собственности, разрешались судом.

Администрация района в месячный срок принимала решение о передаче земель в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной организации (предприятия) и о выдаче им свидетельств на право собственности на земельные доли. Районный землеустроительный орган оформлял и выдавал свидетельства на земельные доли лицам, имеющим право на их получение, а также регистрировал эти свидетельства.

Собственники земельной доли без согласия других участников долевой собственности вправе:

- продавать земельную долю;
- подарить земельную долю;
- передать земельную долю по наследству;
- использовать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства;

- обменять земельную долю на имущественный пай или земельную долю в другом хозяйстве;

-передать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства;

- передать земельную долю на условиях договора ренты и пожизненного содержания;

- внести земельную долю или право пользования этой долей в уставный капитал или паевой фонд сельскохозяйственной организации.

Выделяемые в натуре в счет земельных долей земельные участки могут использоваться только для производства сельскохозяйственной продукции.

Целевое назначение этих участков может быть изменено лишь в соответствии с законодательством Российской Федерации¹.

Установлено, что передача земельных долей в аренду сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, а также передача земельных долей и права пользования ими в уставный капитал сельскохозяйственных организаций осуществляется на основе договоров между собственниками долей и сельскохозяйственными организациями и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами. Договоры регистрируются в установленном порядке.

Договоры аренды земельных долей заключаются на срок не менее трех лет. Арендодателями могут выступать как отдельные собственники, так и группа собственников земельных долей. При передаче земельной доли в аренду или пользование земельный налог по договору с собственником может выплачиваться арендатором или пользователем. Размер площади земель сельскохозяйственного назначения, арендуемых для производства сельскохозяйственной продукции, не ограничивается.

Органам местного самоуправления разрешено по заявлению собственника выкупать его земельную долю в целях пополнения фонда перераспределения земель и передачи (продажи) юридическим лицам и гражданам Российской Федерации для производства сельскохозяйственной продукции. Порядок и условия выкупа устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Невостребованные земельные доли, на которые не поступили заявления на получение свидетельств на право собственности на земельные доли, передавались сельскохозяйственным организациям, которые используют их в течение трех лет. Если в течение этого времени собственник указанной земельной доли не подал заявление на получение свидетельства на право собственности на земельную долю и не принял решения об использовании земельной доли, она остается в пользовании сельскохозяйственной организации еще на три года.