

Мустафина С.А.Е., Росляков А., Гайнюченко Д. Правовое регулирование земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации // Академия педагогических идей «Новация». – 2018. – №6 (июнь). – АРТ 184-эл. – 0,1 п. л. – URL: <http://akademnova.ru/page/875548>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 349.6

Мустафина Светлана Анатольевна
К.ю.н., старший преподаватель
ФГБОУ ВО «КубГАУ им.И.Т. Трубилина»
г. Краснодар, Российская Федерация
Росляков Анатолий,
Гайнюченко Дмитрий
Студенты 3 курса юридического факультета
ФГБОУ ВО «КубГАУ им.И.Т. Трубилина»
г. Краснодар, Российская Федерация
e-mail: grisertel666@yandex.ru

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Аннотация: В статье рассматривается правовое положение земель сельскохозяйственного назначения. Анализируется изъятие сельскохозяйственных земель за неправомерное пользование. Предлагается внесение изменений в нормативно-правовые акты РФ.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения; принудительное изъятие, принудительное прекращение прав на земельные участки.

Mustafina Svetlana Anatolevna

Candidate of law

IN FGBOU "Kuban state University im. I. T. Trubilin»

Russia, Krasnodar

Roslyakov Anatolij

Gaynuchenko Dmitrij

3rd year students of the faculty of law

IN FGBOU "Kuban state University im. I. T. Trubilin»

LEGAL REGULATION OF LAND OF AGRICULTURAL PURPOSE IN THE RUSSIAN FEDERATION

Annotation: The article examines the legal status of agricultural land. The seizure of agricultural land for unlawful use is analyzed. It is proposed to introduce amendments to the normative and legal acts of the Russian Federation.

Keywords: agricultural land; compulsory withdrawal, forced termination of rights to land plots.

С принятием Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) и федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», была создана система современного правового регулирования использования земель сельскохозяйственного назначения. В настоящее время одной из основных задач текущей земельной реформы являются: регистрация гражданами и юридическими лицами земельных участков сельскохозяйственных земель в соответствии с действующим законодательством, их эффективное и рациональное

использование по назначению и обеспечение оборота земли в этой категории.

В соответствии со ст. 8 указанного закона продавец земельного участка обязан письменно уведомить высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случае, установленном законодательством субъекта Российской Федерации – орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, расположения земельного участка и сроком до истечения которого должны быть сделаны взаимные расчеты.

Закон также указывает, что уведомление должно быть отправлено с квитанцией или отправлено заказным письмом с уведомлением о доставке. Таким образом, продавец не может просто уведомить высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации, он должен убедиться, что у него есть доказательство того, что в этот день это уведомление было получено высшим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Однако период продажи земельного участка ограничен сроком в один год, а цена проданного земельного участка не должна быть ниже цены, указанной в уведомлении. Если цена проданного участка меньше, чем указано ранее в уведомлении или в других существенных условиях, продавец должен отправить новое уведомление в соответствии с правилами, указанными в ст. 8 Федерального закона «Об обороте земель от состава сельскохозяйственных земель». В этом случае все сроки, указанные в ст. 8, начинают исчислять заново.

Установление такого результата в данном случае представляется вполне оправданным, направленным на защиту прав и законных интересов

субъектов Российской Федерации, а также в случаях, предусмотренных законодательством - муниципальных образований.

Н.Г. Нарышевой полагает, что положения федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» о преимущественном праве покупки субъектом РФ или муниципальным образованием земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения должны быть исключены как не направленные на достижение целей правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения и противоречащие заложенным в законодательстве подходам к видам имущества, которым может владеть субъект РФ и муниципальное образование.

С такой позицией трудно согласиться, поскольку установление преимущественного права покупки субъектом Российской Федерации и в случаях, установленных законом - муниципальным образованием представляется вполне обоснованным, направленным на наиболее эффективное перераспределение земли из состава сельскохозяйственных земель.

Мы считаем, что такая сложная и продолжительная процедура заключения договора купли-продажи земли с сельскохозяйственных земель полностью оправдана, поскольку одновременно обеспечивает соблюдение как частных, так и общественных интересов в обороте земли из состава сельскохозяйственных земель.

Но практика применения ст. 284-287 Гражданского кодекса Российской Федерации по-прежнему не развивается по ряду причин, включая как недостатки этих норм, так и их противоречия, принятые позднее ЗК РФ 2001 года.

Надо отметить, что не совсем ясно что подразумевается под «грубым» нарушением правил рационального использования земли. Ни понятие гражданского, ни земельного законодательства не определяет это понятие. Статья 285 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит оговорку о том, что такие нарушения включают использование земельного участка не по назначению, или это приводит к значительному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или существенному ухудшению экологической ситуации. Опять же, возникает вопрос: каковы признаки «существенного» и «значительного», которые должны быть, чтобы иметь возможность правильно квалифицировать совершенное преступление.

В юридической науке, при грубом нарушении правил пользования землей, предлагается понять выполнение пользователем земельного участка повторных действий (или бездействия) в отношении земельного участка, который не отвечает требованиям правил рационального использования земли, назначение и тип разрешенного использования, экологические и другие правовые требования, наличие инструкций по устранению указанных нарушений, сделанных в установленном порядке.

Мы считаем, что концепция грубого нарушения правил рационального использования земли должна определяться в земельном законодательстве.

Новым также стало правило продажи изымаемого участка с публичных торгов, но процедуру такой продажи пункт 2 ст. 286 Гражданский кодекс не регулирует.

До сих пор нет механизма принудительного изъятия земельных участков и Земельного кодекса Российской Федерации. Статья 44 ЗК РФ заявляет, что право собственности на земельный участок прекращается, поскольку оно принудительно изымается у владельца в порядке,

установленном гражданским правом. Следовательно, Земельный кодекс РФ не регулирует подробно процедуру принудительного прекращения права собственности на землю за совершения правонарушений.

Дела об изъятии земельных участков по ст. 284 и 285 ГК РФ рассматриваются в порядке искового производства в судах общей юрисдикции или в арбитражных судах в зависимости от субъекта правонарушения. Целью изъятия земельного участка является обеспечение рационального и бережного использования земли.

А.П. Анисимов высказывает следующие, на наш взгляд, убедительные аргументы в пользу первой позиции: «Правоприменитель не должен руководствоваться в данном случае аналогией закона, поскольку режим законности диктует ряд требований к использованию аналогии. Решение по аналогии недопустимо, если она прямо запрещена законом или если закон связывает наступление юридических последствий с наличием конкретных норм.

Деяния предусмотренные ст. 284 и 285 ГК РФ, определяются ЗК РФ как основания прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками. Подпункт 3 п. 2 ст. 45, 46, 47 ЗК РФ закрепляет в качестве одного из оснований прекращения права пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, срочного пользования земельным участком использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением либо способами, приводящими к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному снижению экологической обстановки, а также не устранение ряда совершённых умышленно земельных правонарушений. Решение о прекращении прав на земельные

участки должно приниматься в судебном порядке в соответствии со ст. 54 ЗК РФ (п. 3 ст. 45).

В соответствии с пунктом 3 ст. 6 Федерального закона «Об обороте сельскохозяйственных земель» Правительством Российской Федерации от 22.07.2011 № 612 были утверждены критерии значительного снижения фертильности сельскохозяйственных земель, при определении которых земельный участок из сельскохозяйственных земель может быть принудительно изъят у ее владельца в суде. Следует отметить, что в течение длительного времени существовала необходимость закрепления на федеральном уровне нормативных критериев для определения злоупотребления землей в соответствии с их назначенной целью с целью восполнения пробелов в законодательстве, осуществления механизма государственного контроля над использованием сельскохозяйственных земель, преследование виновных за несоблюдение требований законодательства в этой области. С этой целью Правительство Российской Федерации приняло Постановление № 369 от 23 апреля 2012 года «О признаках неприменения земельных участков, с учетом особенностей сельскохозяйственного производства или других видов деятельности, связанных с сельскохозяйственным производством по предметам Российской Федерации».

Важен также вопрос разработки и принятия методологии расчета степени вреда, причиненного сельскохозяйственным угодьям в результате удаления, перемещения и разрушения плодородного слоя почвы. Таким образом, существует новый «Метод расчета ущерба, нанесенного почвам как объект охраны окружающей среды», утвержденный приказом Министерства природных ресурсов России от 8 июля 2010 года № 238. В нем представлены новые технологии для расчета ущерба, причиненный

почвам химическими и другими загрязнителями. Принятие этой методологии для расчета размера ущерба, причиненного сельскохозяйственным угодьям, позволит принять меры, соответствующие законодательству Российской Федерации, нарушителям земельного законодательства для компенсации такого ущерба.

Таким образом, законодательство, регулирующее оборот и использование сельскохозяйственных угодий, продолжает улучшаться, что является предпосылкой для повышения эффективности использования сельскохозяйственных земель и поддержания их плодородия, а также успешного развития сельскохозяйственного производства в России.

Список использованной литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017)
2. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ
3. Нарышева Н.Г. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения // Экологическое право. 2009. № 4.
4. Крассов О.И., Петрова Т.В., Тарло Е.Г. Толковый словарь земельного права. СПб., 2004.
5. Елисеева И.А. Проблемы правового регулирования принудительного прекращения права собственности на земельные участки ввиду их ненадлежащего использования // Цивилистические записки : сб. науч. ст. Краснодар, 2011.
6. Верещагина Д.В. Гражданско-правовое регулирование отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка : автореф. канд. юрид. наук. М., 2014.

Дата поступления в редакцию: 01.06.2018 г.

Опубликовано: 01.06.2018 г.

© Академия педагогических идей «Новация», электронный журнал, 2018

© Мустафина С.А.Е., Росляков А., Гайнюченко Д., 2018