

Мустафина С.А., Гамидов В. Правовые проблемы приобретения прав на земельные участки для целей ведения кфх // Академия педагогических идей «Новация». – 2018. – №5 (май). – АРТ 156-эл. – 0,2 п. л. – URL: <http://akademnova.ru/page/875548>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 349

Мустафина Светлана Анатольевна

Кандидат юридических наук,
Старший преподаватель кафедры земельного,
трудового и экологического права

Гамидов Владислав

Студент 3 курса юридического факультета
ФГБОУ ВО «КубГАУ им. И.Т. Трубилина»
Россия, г. Краснодар
Grisertel666@yandex.ru

**ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ НА
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ВЕДЕНИЯ КФХ**

Аннотация: В статье исследуются и анализируются нормы действующего законодательства РФ, регулирующие получение земельных участков с целью ведения КФХ, а также проблемы приобретения прав на такие участки.

Ключевые слова: земельный участок, крестьянское (фермерское) хозяйство, права на земельные участки, аренда земельных участков.

Mustafina Svetlana Anatolevna

Candidate of law, senior lecturer

Department of land, labor and environmental law

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

Gamidov Vladislav

3rd year student of the faculty of law

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

LEGAL ISSUES OF ACQUIRING RIGHTS TO LAND PLOTS FOR THE PURPOSE OF KFKH

Abstract: the article investigates and analyzes the norms of the current legislation of the Russian Federation regulating the receipt of land plots for the purpose of conducting KFH, as well as the problems of acquisition of rights to such plots.

Key words: land plot, peasant (farmer) economy, rights to land plots, land lease.

Согласно статье 86.1 ГК РФ, КФХ представляет собой объединение граждан, которые связаны родством и (или) имуществом, имеющие общую собственность и совместно осуществляющие производственную и иную хозяйственную деятельность на основе их личного участия. КФХ может быть создано как объединением граждан, так и одним гражданином. Фермы в основном осуществляют свою деятельность, используя землю из сельскохозяйственных угодий. Поэтому правовой режим земель КФХ тесно связан с правовым режимом сельскохозяйственных земель и определяется как ЗК РФ [2], так и нормативными правовыми актами субъектов РФ [1, с.

14] и, в частности, принятием Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[3]. Основываясь на классификации, установленной государством, земельные участки, предназначенные для ведения сельского и фермерского хозяйства, классифицируются как сельскохозяйственные угодья. Последнее может быть передано для использования как физическим лицам, так и юридическим лицам с различными формами организации.

Согласно ЗК РФ, сельскохозяйственные земли должны находиться за пределами поселения и иметь сельскохозяйственные цели. Такая земля может быть приобретена для личного пользования или сдана в аренду. Эти земли должны использоваться только по назначению. Возможно возведение ИЖС. Поэтому граждане, которые заинтересованы в предоставлении им земельных участков, подают ходатайство в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления для создания фермы и осуществления ее деятельности. Орган местного самоуправления на основании декларации главы КФХ о предварительном одобрении земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления деятельности КФХ рассматривает эту заявку в течение периода, не превышающего тридцати дней с даты получения любого из вышеуказанных заявлений. Благодаря изменениям, внесенным в 2016 году в статью 39.10 ЗК РФ, выделение участка может происходить на безвозмездной основе в аренду с последующим переходом в собственность при выполнении определенных условий. В данном случае – использовать земли по прямому назначению. Существует два варианта предоставления участка для КФХ. Вариант № 1. Аренда с последующим переходом в собственность. Согласно статьям: 39.5 и 39.10 ЗК РФ о бесплатном предоставлении государственных и муниципальных земельных участков в

собственность и сдаче в аренду под ведение фермерского хозяйства сроком на пять лет. Если земля использовалась по прямому назначению, то по истечении установленного срока она может быть оформлена в собственность.

Вариант № 2. Аукционные торги. Данный метод подразумевает выкуп земли у государства практически за бесценок, при соблюдении определенных условий. Такой вариант реализуется в следующем порядке. Потенциальный покупатель обнаруживает землю, которая является бесхозной и отсутствует на кадастровой карте, о чем он сообщает в компетентный орган. Земельный участок подлежит кадастровому учету. Данный земельный участок проходит проверку на возможность застройки и юридическую чистоту. Затем подготовленный участок выставляется на аукцион. Если по истечении месяца с начала аукциона, желающих приобрести землю не нашлось, то находка оформляется в шестилетнюю аренду, после которой может перейти в собственность. Однако на практике часто бывает, что уполномоченный орган отказывается предоставить землю КФХ на аукционе в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 ЗК РФ по следующим причинам:

- схема расположения земельного участка, прилагаемого к заявке на предварительное одобрение разрешения на земельный участок, не может быть утверждена на основаниях, установленных земельным законодательством;

- земельный участок, который должен быть сформирован или границы которого подлежат уточнению, не может быть предоставлен заявителю по основаниям, указанным в земельном законодательстве.

Если орган местного самоуправления принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, то оно может быть обжаловано в суде. На основании решения суда уполномоченный орган будет обязан принять решение о предоставлении запрашиваемого земельного участка для аренды или владения. Однако при реализации законодательно установленных правил о порядке получения прав на земельный участок по типу рассматриваемой деятельности возникают юридические проблемы. Среди них заключается тот факт, что согласно новым правилам предоставления земельных участков на аукционах, вероятно, победителями торгов могут быть те КФХ, которые в силу своей платежеспособности смогут конкурировать с точки зрения арендной платы или выкупа за землю. В то же время на практике очевидно, что в будущем существует тенденция к передаче земельных участков в субаренду другим субъектам земельных правоотношений. Также к недостаткам методов аукционной торговли можно отнести: во-первых, тот факт, что сама идея найти ненужную землю для кого-то – задача не из легких. Конечно, во многом все зависит от региона. Так, например, в Москве и области крайне маловероятно. Значительно больше шансов на это, в дальневосточном регионе. Во-вторых, в большинстве случаев после выставления земельного участка на аукцион потенциальные покупатели появляются, что влечет неминуемое и значительное повышение цен на данные земельные участки. В-третьих, если муниципальные службы откажут в оформлении, все расходы, понесенные фермером, не возмещаются. К тому же, не стоит забывать, что каждый субъект РФ вправе ввести дополнительные ограничения или требования к оформлению документов, поэтому порядок оформления стоит уточнить в местных органах власти.

Список использованной литературы:

1. Гряда Э.А. К вопросу о проблемах правового регулирования земельных отношений в субъектах Российской Федерации // Экологическое право. 2013. № 5. С.14-16.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // ППО КонсультантПлюс;
3. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ с изм. и доп. от 23 июня 2014 года // СЗ РФ. 2002. №30. Ст. 3018; 2014. №26. (часть I). Ст. 3377.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // ППО КонсультантПлюс.

Дата поступления в редакцию: 25.05.2018 г.

Опубликовано: 25.05.2018 г.

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

© Мустафина С.А., Гамидов В., 2018