СОДЕРЖАНИЕ

Реферат

Введение

1. Особенности совершения сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения

1.1. Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения

1.2. Аренда земельных участков сельскохозяйственного назначения

1.3. Ипотека (залог) земельных участков сельскохозяйственного назначения

1.4. Государственная регистрация прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения

2. Правовое регулирование долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

2.1. Понятие земельной доли

2.2. Правовой механизм определения земельных долей

Заключение

Литература

**РЕФЕРАТ**

В дипломном исследовании на тему: «Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения» рассмотрен механизм купли-продажи, аренды земель сельскохозяйственного назначения. Приведены рекомендации некоторых авторов, которые могли сделать договор аренды более совершенным. Рассмотрен механизм залога сельскохозяйственных земель, который в Российской Федерации пока не развит.

Отдельно рассмотрено понятие земельной доли в зависимости от различных подходов к ее пониманию; механизм определения земельных долей.

Предметом исследования данной работы являются общественные отношения, возникающие по поводу оборота земель сельскохозяйственного назначения. Объектом сделки связанные с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Цель работы - выявить особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения. Для чего использовался метод научного анализа.

По мнению автора, механизм регулирования купли-продажи земельных участков в России до конца не урегулирован. Поэтому наиболее рациональна эксплуатация этих земель на основе аренды. Причем требования к покупателям и арендаторам необходимо повысить. Механизм залога земель сельскохозяйственного назначения также имеет ряд недостатков (коротки срок кредита, несоответствие оценочной стоимости земли ее реальной стоимости). Автору кажется разумным, перенять опыт мировой практики и запретить банкам иметь земли данной категории в собственности.

**Введение**

В Российской Федерации в 1990-1991 годах в системе земельных отношений были начаты земельные преобразования, в результате которых произошли радикальные изменения, коренным образом изменившие социальную структуру земельных собственников. В процессе ее трансформации значительная часть земель передана в частную собственность. В стране появилось 43 миллиона земельных собственников и землевладельцев, которым передан более 130 миллионов га земли.

В ходе реформирования земельных отношений сформировалось принципиально новое земельное законодательство, созданы правовые основы платного землепользования, арендных отношений, рыночного оборота земель, их оценки и мониторинга, государственного земельного кадастра и землеустройства. В аграрном секторе начала формироваться относительная устойчивая ориентация на различные формы земельной собственности, система сельскохозяйственного землепользования и землевладения.

Но надо отметить, что правое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения находится еще в стадии становления. В 2002 году принят ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[[1]](#footnote-1), на основе которого регулируются все сделки с землей сельскохозяйственного назначения, а в 2003 году в него уже были внесены поправки. Данный закон вызывает много споров среди юристов, а еще больше среди ученных аграрников, которые хоть и считают, что земля должна находится в свободном обороте, но контроль за ее использованием должен быть очень жестким.[[2]](#footnote-2)

Включение земли в реальный хозяйственный оборот, развитие новых экономических отношений и предпринимательской инициативы в аграрном секторе объективно требует создание в сельском хозяйстве стабильной и активно функционирующей системы кредитования под залог земельной собственности. По существу ипотечный кредит сегодня является одной из немногих возможностей привлечения долгосрочных коммерческих кредитов в этот сектор экономики.

Правовой вопрос земельной доли до сих пор является очень спорным, правовой механизм регулирования сделок с ней не совсем ясен. Поэтому вопрос правового регулирования земель (долей) сельскохозяйственного назначения в настоящее время весьма актуален.

Данная работа основана на исследованиях ряда ученных, юристов в этой области. Так, В.В. Солдатенко указывает на ряд пробелов в Российском законодательстве, регулирующем оборот земель сельскохозяйственного назначения[[3]](#footnote-3). Витрянский В.В. глубоко анализирует договор аренды земель сельскохозяйственного назначения, сравнивая его с другими видами договора аренды[[4]](#footnote-4). Л.М. Ахметшина рассматривает механизм аренды земли по российскому законодательству[[5]](#footnote-5). В.Э. Чуркин указывает на важные аспекты аренды земель сельскохозяйственного назначения[[6]](#footnote-6). А. Черняев предлагает ряд методов расчета арендной платы за землю сельскохозяйственного назначения, отмечая их достоинства и недостатки[[7]](#footnote-7). Вопросам ипотеки посвящены исследования Лунько С.Н., Насрулаева З.Ф. Свой взгляд на понятие земельной доли высказывают Посылов Ф., Ерофеев Б.В., Крассов О.И., Толстой Ю.К. и другие.

1. **Особенности сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения**

**1.1 Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения**

Издревле земли сельского хозяйства давали человечеству все самое необходимое. И не случайно они ставятся законодателем «на первое место» среди выделяемых в законодательстве семи категорий земель земельного фонда страны. Основное их назначение - производство сельскохозяйственной продукции. Иначе говоря, здесь земля выступает не только в качестве базиса для производственной деятельности, но и, прежде всего, в качестве главного средства производства. Поэтому при характеристике этих земель выделяется такое важнейшее их свойство, как плодородие. В связи с особенностями правового режима земель сельскохозяйственного назначения, их ценностью для народа законодателем предусмотрены гарантии, устанавливающие приоритет в их землепользовании[[8]](#footnote-8).

Целевое назначение земель – это установленный правом порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель. Режим их использования определяется совокупностью правил эксплуатации, включения в гражданский оборот, охраны, учета и мониторинга.

Назначение и режим земель отражаются в землеустроительной и градостроительной документации и не являются неизменными – они систематически пересматриваются государственными органами и органами местного самоуправления.

Категория земель указывается в постановлениях органов исполнительной власти и решениях органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков или об установлении особых правовых режимов использования земель; в свидетельствах, договорах и иных документах удостоверяющих права на землю; в документах государственного земельного кадастра; в документах государственной регистрации земель, недвижимого имущества.

В отношении каждого вида земель предусматривается полномочный орган, имеющий право перевода земель из одной категории в другую. Нарушение установленной подведомственности из категории в категорию может являться основанием для признания недействительными активов или сделок, для отказа в государственной регистрации прав на землю.

Согласно ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (далее ЗК РФ)[[9]](#footnote-9), землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Эти земли неоднородны. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

С. Липски полагает, что с точки зрения государственного регулирования земельного оборотаземли сельскохозяйственного назначения условно можно разделить на следующие группы: земли, используемые в счет земельных долей акционерными обществами, сельскохозяйственными производственными кооперативами и другими организациями в товарном сельскохозяйственном производстве; земли, используемые в счет земельных долей, в частности, в племенных хозяйствах; земли сельскохозяйственного назначения, не разделенные на земельные доли и используемые для товарного сельскохозяйственного производства (например, земли крестьянских хозяйств, подсобных хозяйств несельскохозяйственных предприятий; научно-исследовательских и учебных учреждений сельскохозяйственного профиля); не разделенные на земельные доли земли поселений, используемые для товарного сельскохозяйственного производства и являющиеся резервной территорией для городской застройки и иных целей, не связанных с сельскохозяйственным производством; земли сельскохозяйственного назначения в личных подсобных хозяйствах, садоводческих кооперативах и других хозяйствах населения, производящих сельскохозяйственную продукцию для личного потребления; земли сельскохозяйственного назначения, не используемые в качестве основного средства производства в сельском хозяйстве (в первую очередь леса).

Наиболее важными объектами государственного регулирования в области купли-продажи являются, по мнению автора, сделки с землями первых трех из перечисленных выше групп. Основная задача государственного регулирования земельного оборота – оптимизация сельскохозяйственного землепользования. Заключение сделок должно происходить под контролем государства[[10]](#footnote-10).

Г.В. Чубуков отмечает, что в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» закреплены шесть принципов, на основе которых разрешается оборот данного вида земель. Во-первых, сохранение целевого использования земельных участков. Во-вторых установление размера общей площади участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории данного административно-территориального образования субъекта Российской Федерации и могут одновременно находится в собственности гражданина, его близких родственников, а также юридических лиц. В-третьих, преимущественное право субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением продажи с публичных торгов. В-четвертых преимущественное право субъекта Российской Федерации (в установленных случаях – органа местного самоуправления) на покупку доли в праве обще собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности. В-пятых установление особенностей предоставления земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, также иностранным юридическим лицам. В-шестых, предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности на возмездной или безвозмездной основе [[11]](#footnote-11).

Конституция Российской Федерации закрепила многообразие форм собственности на землю, в том числе и частную (ст. 9), включая право граждан и их объединений иметь землю на праве частной собственности (ст. 36). Специфика земельных участков как объектов права собственности заключается в том, что они являются объектами и гражданского, и земельного права.

В Гражданском кодексе Российской Федерации от 8 июля 1996 года № 110 -ФЗ (далее ГК РФ)[[12]](#footnote-12) закреплены нормы, устанавливающие наиболее унифицированные правила сделок с любым недвижимым имуществом, самые общие правила приобретения вещных прав на земельные участки, основные вещные права их владельцев, наиболее важные гарантии для собственников, у которых земельные участки выкупаются для государственных нужд (ст. 260 - 287). Конкретные же договорные правоотношения с земля сельскохозяйственного назначения формируются с учетом не столько гражданско - правовых норм, но и норм земельного, аграрного и других отраслей законодательства, то есть являются комплексными.

В силу того, что «земельные участки становятся нормальной разновидностью недвижимости, а их оборот – естественной составной частью предмета гражданско-правового регулирования», — пишет проф. Е. А. Суханов регулирование права частной собственности на землю и оборота земельных участков должно «регулироваться гражданским законодательством в лице прежде всего его главного, обобщающего кодифицированного акта — Гражданского кодекса, независимо от того, идет ли речь о рынке недвижимости или ценных бумаг, товаров и услуг»[[13]](#footnote-13).

Позиция Е.А. Суханова не вызывает сомнений, так как в ГК РФ пользование землей рассматривается как один из элементов содержания права собственности или иного вещного права. Между тем разрешенное использование земельного участка - это использование его с учетом целевого назначения и установленных ограничений и обременений. Разрешенное использование может содержать и иные требования, установленные федеральными законами и законами (правовыми актами) субъектов Федерации, а также актами местного самоуправления.

Так, в соответствии со ст. 8 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 101 - ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения"[[14]](#footnote-14) собственники, владельцы, пользователи, в том числе арендаторы земельных участков, в частности, обязаны: осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду; содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого - токсикологического обследований земель сельскохозяйственного назначения и выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов РФ, а также органов местного самоуправления.

Следовательно, считают Г.Е. Быстров, В.Е. Лукьяненко, разрешенное использование земли (в договорном правоотношении) по своему содержанию имеет сложную юридическую структуру, включающую в себя, с одной стороны, правомочие, поскольку владелец использует участок, с другой - комплекс обязанностей (предусмотренных земельным, аграрным, экологическим и другим законодательством), в том числе обязанность использовать земельный участок рационально, по целевому назначению, в соответствии с ограничениями, установленными правовым режимом этого участка. В результате заключения договоров купли - продажи и аренды земли к новому владельцу участка переходят не только права прежнего владельца (собственника - продавца или арендодателя), но и совокупность обязанностей, неразрывно связанных с обладанием таким участком и его хозяйственным использованием, в том числе и обязанности, вытекающие из разрешенного его использования. Этим договоры в сфере оборота земельных участков (да и иных природных объектов) существенным образом отличаются от обычных гражданско - правовых, например от договоров купли - продажи жилых помещений[[15]](#footnote-15).

О.М. Козырь выделяет следующие способы приобретения земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность гражданами и юридическими лицами по договорам купли-продажи: в результате сделок между физическими и юридическими лицами; продажи на торгах земель находящихся в государственной или муниципальной собственности на территориях сельских поселений; продажа земель находящихся в государственной или муниципальной собственности по нормативной (кадастровой), либо договорной цене (выкуп арендованных земельных участков), частей земельных участков превышающих нормы бесплатного предоставления земли в собственность[[16]](#footnote-16).

Договоры купли−продажи земельных участков заключаются, как правило (но не во всех случаях), по результатам аукционов и конкурсов, которые проводятся на основании гражданского (ст. 448 ГК РФ) и земельного законодательства. Проведением аукционов и конкурсов занимаются органы местной администрации на основании Положения Постановления правительства РФ от 5 января 1998 года № 2 «Об утверждении порядка организации проведения торгов порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже гражданам и юридическим лицам земель» [[17]](#footnote-17).

Рассмотрим основные требования к заключению договора купли−продажи, земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно п.1. ст. 8 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или орган местного самоуправления имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Цель этого урегулирование отношений, связанных с куплей- продажей земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, а также сохранения данного вида земель в собственности субъектов Федерации и муниципальных образований

Такая норма государственного регулирования одной из форм оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения имеет достаточно широкое распространение в международной практике и направлена на предотвращение различного рода спекуляций на рынке сельскохозяйственных земель, обеспечения государственного контроля над земельным рынком, создание оптимальных условий для наиболее эффективного распределения земельных ресурсов между участниками оборота земель сельскохозяйственного назначения, а также недопущения концентрации (консолидации земель сельскохозяйственного назначения в руках одного физического лица и образование крупных латифундий

Так, например в Германии порядок совершения сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством. Германское законодательство допускает возможность ограничение прав собственников в интересах общества. Оборот сельскохозяйственных земель находится под административным контролем. Правовой основой для публично-правового контроля за оборотом сельскохозяйственных земель является Закон о мероприятиях по улучшению аграрной структуры и защите сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий (Закон «О земельном обороте» от 28 июля 1968 года. В соответствии с этим законом сделки с землей требуют предварительного разрешения. В разрешении может быть отказано в трех случаях. Во-первых, если отчуждение повлечет нездоровое распределение земли. Во-вторых, если из-за отчуждения земельный участок или несколько земельных участков, территориально или экономически взаимосвязанных и принадлежащих продающему лицу будут бесхозяйственно уменьшены или разделены. И, в-третьих, если эквивалент (денежная или имущественная компенсация) находится в грубом несоответствии с ценой земельного участка. Нездоровым распределением земли, как правило признается такое перераспределение , когда отчуждение противоречит мероприятиям по улучшению аграрной структуры. Бесхозяйственное уменьшение или разделение земельного участка (земельных участков) имеет место, как правило, тогда когда из-за раздела наследства, заключение договора о продаже имущества или отчуждения иными способами самостоятельное сельскохозяйственное предприятие может потерять свою жизнеспособность, либо сельскохозяйственный участок станет меньше 1 гектара, за исключением случаев, если определенный в порядке землеустройства земельный участок, ранее приобретенный сельскохозяйственным предпринимателем и на осуществление пристроек на котором или на заселение которого были выделены государственные средства, будет разделен таким способом, что это деление не будет противоречить мероприятиям по улучшению аграрной структуры. А также предусмотрены случаи, когда разрешение на сделку с землей сельскохозяйственного назначения, может быть выдано под условие, выполнение которых обязательно для сторон сделки[[18]](#footnote-18).

Э.И. Павлова отмечает, что Французская Республика осуществляет активное государственное вмешательство в земельные отношения с целью повышения эффективности использования земли. Среди средств, которые используются в земельной политике Франции, он выделяет такие, как установление цен на землю Обществами по перестройке и улучшению аграрной структуры, контроль за слиянием земельных участков[[19]](#footnote-19).

Продавец земельного участка обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или местного самоуправления о намерении продать участок с указанием цены и других существенных условий договора. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с у уведомлением.

Действия, свидетельствующие о намерении приобрести продаваемый земельный участок органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления должны осуществить в месячный срок со дня поступления письменного извещения продавца.

Если они откажутся от покупки, либо не уведомят продавца о желании приобрести данный земельный участок в течение месяца со дня поступления извещения, продавец вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены (течение срока начинается со дня поступления извещения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления).

При продаже в течение года земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по цене ниже заявленной ранее цены или с изменением других существенных условий договора купли-продажи продавец – собственник такого участка обязан направить субъекту РФ или органу местного самоуправления новое письменное извещение И право продажи у него появится только после повторения выше названных правил.

Если земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продан с нарушением правил преимущественного права покупки земельного участка субъект Российской Федерации или орган местного самоуправления вправе в течение года со дня регистрации перехода права собственности на земельный участок на другое лицо требовать в суде перевода на него права покупателя. Смысл данного правила направлен на предупреждение спекуляций земельными участками, занижения их объявленной стоимости и ухода от налогообложения. Следует отметить, что это правило распространяется только на сделки купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Ковальчук Н.И. указывает, что оборот земель сельскохозяйственного назначения может со временем возрасти, поэтому и муниципальные образования должны активно участвовать в публичных интересах. Субъекту Российской Федерации в пределах , установленных ст. 8 и 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения, предоставлено право определять компетенцию органов местного самоуправления в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Показателен такой пример, при продаже земельных участков или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае, если специально уполномоченный орган государственной власти отказался от права преимущественной покупки, оно возникает у муниципального образования Омской области, где распложен земельный участок или может быть выделена на местности данная земельная доля. При этом специально уполномоченный орган обязан известить о своем отказе соответствующее муниципальное образование в течение месяца со дня поступления извещения продавца земельного участка. То есть у муниципального образования есть право преимущественной покупки второй очереди, которое но может реализовать в течение двух недель. При положительном решении муниципального образования договор купли-продажи должен быть заключен в течение месяца[[20]](#footnote-20).

А.П. Дъяков считает, что было бы более оправданным установить в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения специальные требования к покупателям и арендаторам таких земельных участков. Например, физические лица (граждане России, иностранные граждане и лица без гражданства), желающие приобрести или арендовать такие участки, должны иметь соответствующую квалификацию и (или) опыт работы в сельском хозяйстве. Предприниматели без образования юридического лица, а также юридические лица, в том числе иностранные, должны осуществлять предпринимательскую деятельность в сфере производства и (или) переработки сельскохозяйственной продукции. Для физических лиц также можно было бы установить ограничения по возрасту, когда покупать и арендовать земельные участки могли бы только лица, достигшие 18 лет, имеющие специальное образование.

По мнению автора, можно было бы добавить требование и об определенном опыте работы в этой сфере. Подобные требования можно распространить и на физических и юридических лиц, приобретающих эти земельные участки по другим основаниям, предусмотренным российским законодательством. Это представляется более эффективной мерой защиты целевого назначения земель данной категории, чем преимущественное право их покупки субъектом РФ или органом местного самоуправления или чем запрет на продажу этих земельных участков иностранцам.[[21]](#footnote-21)

В ЗК РФ определен перечень условий договоров купли - продажи, участков, которые заранее объявляются недействительными. Недействительными будут следующие условия договоров: устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по своему желанию; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком посредством совершения любых сделок; ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами (п. п. 2, 4 ст. 37).

Существенными в договорах в сфере земельных отношений следует признать условия о предмете, цели использования (сельскохозяйственное производство, создание защитных насаждений, научно - исследовательские, учебные и иные цели, связанные с сельскохозяйственным производством), продажной цене , характеристике прочно связанных с участком объектов недвижимого имущества.

Предмет договора купли - продажи любого земельного участка характеризуется специально составляемым документом - планом земельного участка, кадастровым и техническим номером участка и другими данными, которые позволяют однозначно выделить участок из других объектов недвижимого имущества. При отсутствии плана участка он изготовляется за счет средств продавца или покупателя по соглашению между ними. Если эти данные будут в договоре отсутствовать, договор будет считаться незаключенными и сделка недействительной в соответствии с гражданским кодексом Российской Федерации.

О форме договора продажи земельного участка законодательство высказывается однозначно: договор заключается в письменной форме, а несоблюдение этой формы договора влечет за собой его недействительность (ст. 550 ГК РФ).

Одним из последствий несоблюдения покупателем установленной формы договора может являться то, что он не вправе рассчитывать на получение свидетельства о праве собственности на землю, без которого ни доказать, ни защитить свои права на землю он не сможет. Так, срок передачи земельного участка продавцом покупателю определяется договором. Если срок договором не установлен, обязательства по передаче участка должны быть выполнены в разумный срок; в соответствии со ст. 314 ГК РФ величина срока определяется с учетом всех обстоятельств исполнения обстоятельств.

Одним из важных условий заключения договора купли-продажи земельного участка является цена участка. При отсутствии условия о цене участка договор считается незаконным (ст. 555 ГК РФ). Цена участка определяется по соглашению сторон. При заключении сделок с местной администрации о покупке земли, а иногда и сделок между частными лицами нередко стороны руководствуются нормативной ценой земли.

Покупатель обязан оплатить земельный участок непосредственно до или после передачи земельного участка, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Если договором не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить цену земельного участка полностью. Если покупатель своевременно не оплачивает переданный земельный участок, продавец вправе потребовать его оплаты и уплаты процентов, в соответствии с гражданским законодательством (ст. 486 ГК РФ).

Существенное внимание уделяет законодательство условиям передачи товара (земельного участка). При этом устанавливается ряд обязательств как для покупателя, так и для продавца.

Продавец обязан передать земельный участок в надлежащем состоянии (надлежащего “качества”), пригодным для цели его использования. Например, крестьянскому хозяйству в целях сельскохозяйственного использования нельзя продать зараженный земельный участок с нарушенным почвенным слоем, если он не поддается восстановлению и приведению в пригодное для сельского хозяйства состояние. Продавец обязан предупредить покупателя обо всех недостатках земельного участка до заключении договора. Если он этого не сделал, а покупатель обнаружил недостатки, не позволяющие использовать земельный участок по назначению, он вправе требовать уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков или возмещения собственных затрат на устранения недостатков (ст. 475 ГК РФ). Если недостатки оказываются существенными и неустранимыми, покупатель вправе потребовать возврата уплаченной суммы и отказаться от земельного участка или потребовать другой земельный участок. Подобного рода требования покупатель может предъявить в случае, если недостатки были обнаружены в разумный срок (ст. 477 ГК РФ), в пределах двух лет со дня передачи земельного участка либо в пределах более длительного срока, если это установлено законом или договором купли-продажи. Оговоримся сразу, что земельным законодательством данные сроки пока не оговариваются, поэтому остается условие, установленное ГК РФ или договором.

По правилу, установленному земельным законодательством, купля-продажа земельных участков возможна при отсутствии споров по поводу участка и иных, установленных законодательно причин, препятствующих заключению сделки. В ключе того же требования продавец на основании ГК РФ обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц (т.е. лиц, не участвующих в договоре), за исключением случаев, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Согласно ст. 3 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» иностранные граждане и юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан и юридических лиц, лиц без гражданства превышает 50% не могут приобретать участки сельскохозяйственного назначения в собственность.

Согласно ст. 79 ЗК РФ возможно изъятие земель сельскохозяйственного производства путем выкупа для государственных или муниципальных нужд. Необходимо отметить, что изъятие сельскохозяйственных угодий с кадастровой оценкой выше среднерайонного уровня с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд допускается лишь в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств, разработкой месторождений ценных полезных ископаемых, строительством объектов культуры и истории, здравоохранения, образования, дорог, магистральных трубопроводов, линий связи, электропередачи и других линейных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

При определении выкупной цены земельного участка в нее включается рыночная стоимость участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе и упущенную выгоду (п. 2 ст. 281 ГК РФ). Особым существенным условием, как представляется, является условие об определении потерь сельскохозяйственного производства. В ЗК РФ предусмотрено, что в случаях продажи земельного участка потери производства включаются в стоимость участка (п. 3 ст. 58). Размер потерь может быть сразу согласован при определении общей стоимости участка или определен примерно, а затем уточнен после анализа соответствующих документов и проведения необходимых расчетов.

Продажа земель сельскохозяйственного назначения с торгов производится на общих основаниях (которые сходны с продажей права аренды на земли сельскохозяйственного назначения на торгах), которые подробнее будут рассмотрены ниже.

Автор считает, что купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения должна подвергаться более строгому контролю. А при продаже земель сельскохозяйственного назначения государственной или муниципальной собственности основными критериями должны быть требования к ее целевому использованию (причем желательно в каждом случае конкретно указывать какому именно, так как понятие целевое в данном случае достаточно широкое), повышению плодородия, квалификации и образованию покупателя, а не цена земли. А также необходимо снизить количество земли сельскохозяйственного назначения, которое может находиться в руках одного собственника.

**1.2 Аренда земельных участков сельскохозяйственного назначения**

Вплоть до настоящего времени вопрос о правовой природе договора аренды земли носит дискуссионных характер. Ю.А. Басин, В.С. Мартемьянов относят его к разновидности договора имущественного найма, обосновывая это тем, что законом разрешено долгосрочное пользование землей, что является характерным моментом для имущественного найма[[22]](#footnote-22). Е.А. Суханов договор аренды земли рассматривает также в качестве разновидности имущественного найма[[23]](#footnote-23).

По мнению Ф.М. Раянова договор имущественного найма опосредует лишь отношения по поводу имущества, находящегося в обычном гражданском обороте. Однако пределы договора аренды следует признать намного шире, поскольку он используется не только в связи с имущественными, но и земельными отношениями, и имеет свей целью прежде всего опосредование земельных отношений[[24]](#footnote-24).

О.И. Крассов., Б.Ф. Ерофеев указывают, что договор аренды природных ресурсов обладает характеристиками, вообще не присущими гражданско-правовому договору имущественного найма, что свидетельствует о земельно-правовом характере договора аренды земельного участка, поскольку его правовой основой являются нормативные акты земельного законодательства[[25]](#footnote-25).

В.В. Солдатенко определяет аренду земельного участка, как предоставление арендодателем вынесенной на местности в определенных границах территории, с определенной площадью, имеющей кадастровый номер, на основании надлежаще оформленного волеизъявления собственника либо лица, его представляющего, для возмездного и срочного пользования и (или) владения в определяемых на основе волеизъявления собственника земельного участка, градостроительной, санитарной, экологической и иной документацией, и предусматриваемой договором аренды земельного участка. При этом способы заключения договора аренды земли могут определяться на основе торгов в виде конкурса или аукциона, сделки купли-продажи, предоставления земельного участка распорядительным актом органа власти либо землепользователя (при вторичном пользовании) при согласии собственника, а также в порядке перехода прав при переходе имущественных прав на здание, строение, сооружение на участке. Договор аренды земельного участка — двусторонняя, возмездная, консенсуальная сделка. Он вступает в силу с момента государственной регистрации в учреждении юстиции. Сторонами его являются арендодатель и арендатор (или несколько арендаторов)[[26]](#footnote-26).

Ю.Г. Жариков считает, что аренда земельных участков один из основных видов пользования временного землей. Поскольку по полноте и определенности своих прав арендатор стоит выше обычного пользователя, лучившего сельскохозяйственную землю от государства на основе административно-правового акта. С этих позиций аренда земельных отношений является более высокой ступенью правовой культуры по сравнению с безоговорочным «землепользованием»[[27]](#footnote-27).

А. Черняев выделяет достоинства и недостатки аренда земель сельскохозяйственного назначения. Преимущества аренды таковы: арендаторы в лице сельхозтоваропроизводителей получают право оптимизировать размеры землепользования и увеличить в итоге производство валовой продукции, валового и чистого дохода; обеспечивается переход земли от менее хозяйственного субъекта к более хозяйственному; крестьяне получают материальную поддержку в виде арендной платы, что важно в условиях низкого уровня доходности хозяйств; в случае кризисных явлений на макроуровне и снижения доходности земли арендатор вправе отказаться от арендуемых сельскохозяйственных угодий; арендные платежи из фонда перераспределения земель пополняют местные бюджеты.

Недостатки аренды следующие: аренда земельных долей множества арендодателей нарушает один из принципов арендных отношений- участие в сделке двух сторон: арендодателя и арендатора; юридически все соблюдено: арендодатели — собственники земельных долей, арендатор — сельскохозяйственное предприятие, но в качестве арендодателей выступают пайщики хозяйства, арендатор — тот же коллектив пайщиков (исключим для большей убедительности администрацию хозяйства как наемный аппарат); высокие ставки арендной платы, которые уменьшают оборот земель сельскохозяйственного назначения; большая относительная величина ренты в валовом доходе ( до 50%) отрицательно влияет на финансовую и экономическую деятельность сельскохозяйственных предприятий; пассивный спрос на земли из государственного запаса и фонда перераспределения, что может привести к невостребованности этого важнейшего средства производства; высокая степень вероятности снижения производительных свойств почв при краткосрочной аренде[[28]](#footnote-28).

Объектом сельскохозяйственной аренды может быть индивидуально определенный земельный участок, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства. Главное требование это неизменность целевого назначения земельного участка, в настоящее время не урегулирован вопроса количества и качества арендуемого участка. Поскольку целью аренды земель сельскохозяйственного назначения является производство сельскохозяйственной продукции, то количество и качество земель должно соответствовать целям аренды.

В.Э.Чуркин считает, что целесообразно установить зависимость предельного размера участка, служащего объектом аренды, от производственных возможностей арендатора. Нормирование максимального размера объекта аренды позволит избежать не использования земельного участка или его субаренды. Что касается нормирования качества объекта аренды, необходимо законодательное закрепления перечня видов угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения, которые не могут быть переданы в сельскохозяйственную аренду[[29]](#footnote-29).

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные сдавать имущество в аренду законом или собственником. Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Может сдавать в аренду сам арендатор с согласия арендодателя (субаренда)

Арендаторами (субарендаторами) земельных участков являются лица владеющие и пользующиеся земельными участками.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут представляться в аренду российским гражданам и юридическим лицам.

В п. 6 ст. 10 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что участки земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды.

В настоящее время не установлено особых требований к арендаторам земель, предоставленных для сельскохозяйственного производства.

В.Э.Чуркин считает, что возраст арендатора земель сельскохозяйственного назначения необходимо лимитировать как в минимальном, так и максимальном значении. Зарубежное законодательство устанавливает, как правило, возраст арендатора от 30 до 60 лет. Главный критерий, который учитывается – работоспособность арендатора. На момент истечения арендного соглашения арендатору должно быть не более 65 лет. А нижний предел в России нужно установить на уровне совершеннолетия, плюс время необходимое для получения специального образования[[30]](#footnote-30).

Арендаторами земельных участков сельскохозяйственного назначения могут быть иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %[[31]](#footnote-31).

По мнению автора, вопрос аренды земли сельскохозяйственного назначения иностранными гражданами, а также юридическими лицами , в уставном капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 % спорен, так как на этих землях производят продукцию отвечающую за продовольственную безопасность страны, а максимальный срок аренды достаточно длителен (49), и за это время страна может попасть в зависимость от иностранных производителей, которые (при условии, что в их руках будет сосредоточена большая часть земель) смогут диктовать сувои цены на продукты первой необходимости), поэтому максимальный срок аренды для них можно было бы снизить.

Переход права собственности на сдаваемые в аренду земельные участки к другим лицам не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Договор аренды устанавливается на срок определенный сторонами. Другими словами срок устанавливают стороны заключившие договор. Арендатор, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Договор аренды земельного участка может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет. Если договор заключен на более длительный срок, то он считается заключенным на срок 49 лет (п. 3 ст. 9 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Пункт 7 ст. 9 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает экономическое стимулирование арендатора, если договор заключен на срок не менее 10 лет. Оно должно осуществляться в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах. В Законе не оговаривается минимальный срок действия договора аренды, однако закрепление в нем минимальных длительных (от 5 до 9 лет) сроков могло бы гарантировать стабильность правового положения арендаторов.

Этому могла бы способствовать и реализация предложения И.А. Иконицкой, Н.И. Краснова и других правоведов о законодательном установлении перехода права аренды к наследнику (наследникам) арендатора, но только при условии, если арендатор дает свое согласие на переход этого права, а также если наследник желает осуществлять сельскохозяйственное производство и его кандидатура соответствует всем перечисленным выше требованиям[[32]](#footnote-32).

Л.М. Ахметшина считает, что для рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, необходимо установить предельные сроки в зависимости от категории земель и видов их использования, а также дополнительные минимальные сроки для использования государственных земель (в зависимости от региона) – в среднем не менее 25 лет[[33]](#footnote-33).

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации.

В.В. Витрянский указывает, что правовой режим аренды земельных участков является едва ли не самым либеральным по сравнению с арендой любых иных объектов, включая движимое имущество. В отличии от любого иного арендатора по всякому договору аренды, арендатор земельного участка получил возможность практически свободно, по своему усмотрению распоряжаться правом аренды земли. В частности, не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка в субаренду, отдавать прав аренды в залог, вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив. Причем подобное распоряжение правом аренды со стороны арендатора земельного участка в отличии от общих положений о правомочиях арендатора, осуществляются арендатором земли без согласия собственника, а лишь при условии его уведомления[[34]](#footnote-34).

Специфика аренды сельскохозяйственных земель предъявляет особые требования к правам и обязанностям сторон договора аренды. Особое значение имеют обязанности арендатора по рациональному использованию земельного участка. Контроль за деятельностью арендатора осуществляется, прежде всего, органами государственной власти. Контроль же собственника за деятельностью арендатора должен осуществляться в рамках невмешательства в хозяйственную деятельность арендатора.

В избежания конфликтов обязательным условием договора должно быть решение судьбы сделанных улучшений.

В.Э.Чуркин считает, что арендатор земель сельскохозяйственного назначения должен быть лишен права сдачи земель в субаренду. Назначение земель сельскохозяйственного назначения – удовлетворение потребностей населения в сельскохозяйственной продукции. А разрешения субаренды приведет к формированию класса посредников, которые будут арендовать сельскохозяйственные земли не для производства сельскохозяйственной продукции, а для последующей сдачи ее в субаренду. Это в первую очередь скажется на стоимости сельскохозяйственной продукции. Ведь субарендатор, чтобы покрыть повышенную плату за использование земельного участка (маловероятно, чтобы арендатор сдавал землю в субаренду без личной выгоды), соответственно повысит стоимость сельскохозяйственной продукции. В итоге пострадает население крупных города, которое является основным потребителей сельскохозяйственной продукции. Если арендатор в процессе трудовой деятельности утрачивает возможность вести сельскохозяйственное производство, то он вправе уведомить об этом арендатора и прекратить досрочно арендные отношения, вместо того, чтобы сдавать земельный участок в субаренду[[35]](#footnote-35).

За сельскохозяйственные земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Она может быть установлена в виде: определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате землепользования продукции, плодов иди доходов; представления арендатором определенных услуг; передача арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или аренду; возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение земельного участка. При аренде земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются базовые размеры арендной платы по договору вследствие изменение ставок арендной платы по категориям арендаторов[[36]](#footnote-36).

А. Черняев отмечает, что арендная плата, взимаемая за земельные участки, по своему содержанию имеет причинно-следственную, или косвенную, связь с видом аренды, методом ее определения, сроком, с нормативно-правовыми актами, формой хозяйствования сельскохозяйственных товаропроизводителей и другими организационно-экономическими показателями. И предлагает следующие методы для расчета арендной платы: нормативный метод; метод рыночных арендных ставок; метод затрат собственника земли; метод долевого участия в чистом доходе; метод установления арендной платы в зависимости от уровня урожайности, имущественного пая и трудового участия собственника земли[[37]](#footnote-37).

Нормативный метод определения арендной платы рекомендуется для всех организационно-правовых форм хозяйствования и собственности, так как позволяет с помощью расчета нормативных затрат по технологическим картам и ценам на продовольственные культуры моделировать уровень арендной платы в зависимости от дохода арендатора.

Преимущества такого метода заключается в возможности:

1) адаптировать арендную плату к реальным условиям (системе ведения хозяйства, севооборотам) и ценам, складывающимся на рынке на потребляемые и производимые ресурсы;

2) проводить по итогам года сравнительный анализ нормативной арендной платы с фактически полученной и осуществлять ее корректировки; определять ожидаемый условный объем поступлений арендных платежей арендодателю и издержек арендатора; выявлять резервы снижения себестоимости растениеводческой продукции и на основании этого повышать доходность сельскохозяйственных культур.

Основные недостатки, на которые должны обратить внимание стороны при заключении договора:

1) вероятность существенного отклонения ожидаемой доходности земли от полученной в результате влияния природно-климатических факторов или несоблюдения технологии возделывания сельскохозяйственных культур по каким-либо причинам;

2) резкое изменение спроса на растениеводческую продукцию, которое может отрицательно влиять на прогнозируемую, доходность арендуемых земель;

3) возможность ошибки в оценке издержек производства в результате изменения цен на основные и оборотные средства.

Нормативный метод расчета арендной платы может строиться на использовании нормативной стоимости земли, дифференцированной по земельно-оценочным районам и группам почв.

При определении уровня арендной платы от нормативной стоимости земли устанавливают процент от нее, который может изменяться в широких пределах. Это дает возможность корректировать арендную плату в сторону уменьшения или увеличения, учитывая платежеспособность арендатора, его желание платить арендную плату с последующим выкупом участка в собственность, а также другие факторы.

Преимущества арендной платы, устанавливаемой в процентах от нормативной стоимости земли, заключается прежде всего в том, что она в определенной степени отражает часть потенциального дохода, присущего данной оценочной группе почв, и может отличаться даже в границах одного хозяйства; существенный недостаток — большая разница в стоимости между нормативной и рыночной ценой продаж земель сельскохозяйственного назначения.

Федеральное земельное законодательство разрешает местным органам власти устанавливать арендную плату на основе спроса и предложения — метод рыночных арендных ставок. При этом учитывается совокупный рыночный спрос на ту или иную сельскохозяйственную культуру и предложение земли. Рост спроса на сельскохозяйственную продукцию, как правило, должен стимулировать рост арендных ставок на землю. Рекомендуемый метод приемлем при передаче в аренду земель из фонда перераспределения под высокодоходные сельскохозяйственные культуры: подсолнечник, овощные, бахчевые и прочие.

Преимущества метода, основанного на рыночных арендных ставках:

1) арендная плата становится одним из основных источников наполнения местных бюджетов за счет поступления денежных средств от арендаторов из фонда перераспределения;

2) отражает действительную потребность субъекта земельного права во временном использовании земли.

Недостатки предлагаемого метода:

1) ограниченный ареал распространения из-за того, что предложение обычно превышает спрос на землю;

2) не приемлем в случае убыточности и низкой платежеспособности арендаторов.

Арендная плата, рассчитанная методом затрат собственника земли, может найти применение при передаче земли из фонда перераспределения во временное пользование арендаторам в лице сельскохозяйственных предприятий. За базу арендной ставки принимается вся сумма налогов (за исключением НДС) и отчисления во внебюджетные фонды, относящиеся только на местный бюджет. В настоящее время это плата за землю, налог за загрязнение окружающей среды, налог на имущество, отчисления на воспроизводство, плата за недра и др., из платежей во внебюджетные фонды — фонд медицинского страхования. Зная среднюю продуктивность 1 га сельскохозяйственных угодий в районе (баллогектар), несложно определить, сколько приходится на единицу площади арендной платы в виде местных налогов и отчислений во внебюджетные фонды. Полученная сумма умножается на баллогектары арендуемой площади. К достоинствам этого метода следует отнести: обоснованность арендной платы и целевого использования ее при расщеплении по видам налогов и отчислений во внебюджетные фонды, возможность регулирования размера арендной платы путем исключения или включения определенных видов налогов. В то же время такой расчет арендной платы может привести к ее необоснованному завышению и снижению спроса на землю[[38]](#footnote-38).

Арендная плата по методу долевого участия в чистом доходе по существу является денежной формой земельной ренты с долевым участием землевладельца и арендатора как в доходах, так и в производственном риске. Уровень платежей при этом не фиксируется, а является функцией от урожая. Собственник получает денежный эквивалент своей доли полученного урожая.

Для того, чтобы доходность земли соизмерялась с величиной арендной платы, устанавливается средняя фактическая урожайность за последние пять лет и по засушливым годам за этот период. Это позволяет учитывать существенные колебания выхода продукции в зависимости от погодных условий.

Определяют чистый доход на 1 га в средний и худший год как разницу стоимости урожая в цене реализации и суммарных затрат на производство по предыдущему году с учетом расчетного дифлятора (коэффициента удорожания, учитывающего инфляцию), налогов и других платежей в бюджет и централизованные фонды за счет прибыли. Затем устанавливается, сколько всего денежных средств причитается на земельный пай. В договоре необходимо оговорить, сколько зерна должно распределяться между арендодателями в процентном отношении и в физическом исчислении от его валового сбора. Распределяемое зерно оценивается по цене реализации, и сумма делится на число пайщиков. Так рассчитывается величина, которая приходится на одного арендодателя, и процент который она составляет от чистого дохода[[39]](#footnote-39).

То, что земельные доли не выделены собственником в натуре и носят условный характер, может привести к снижению плодородия почвы и ухудшению ее экологического состояния. Чтобы этого не произошло, арендодатели совместно с арендаторами обязаны нести расходы по улучшению плодородия земель и сохранению природных ресурсов. Их относят на текущий год, расчет за счет прибыли.

В случае, если полученный доход арендатора, особенно в засушливый год, не позволяет ему выплатить арендную плату, она может по согласованию сторон числиться как задолженность и гаситься из урожая будущего года. Предлагаемый метод не эффективен для убыточных предприятий.

Арендную плату в зависимости от уровня урожайности, имущественного пая и трудового участия собственника земли целесообразно применять при заключении договоров аренды земли с многими арендодателями. Такая форма арендных платежей учитывает интересы всех групп населения: работников, пенсионеров, служащих социальной сферы, наследников, тех, кто не работает в хозяйстве. Дифференциация арендной платы в зависимости от урожая позволяет арендодателям получать арендную плату зерном прогрессивно. Это стимул для повышения эффективности производства растениеводческой продукции, потому что чем больше величина урожая, тем значительней доход арендодателя.[[40]](#footnote-40)

Органы местного самоуправления имеют право устанавливать базовые размеры арендной платы.[[41]](#footnote-41)

Акты органов местного самоуправления, устанавливающие базовые размеры арендной платы за землю, подлежат антимонопольному контролю только в том случае, если они имеют своим результатом ограничение конкуренции, ущемление интересов физических и юридических лиц[[42]](#footnote-42).

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке , которые предусмотрены гражданским законодательством. В основном договоры аренды земель сельскохозяйственного назначения прекращаются с истечением срока такого договора, вследствие не целевого использования земли. По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий; существенно ухудшает имущество, более двух раз подряд по истечение договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок ( ст. 619 ГК РФ).

Кроме того, согласно ст. 46 ЗК РФ аренда земельного участка сельскохозяйственного назначения может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае: использования участка не в соответствии с его целевым назначением; использование земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки; не устраненного совершенного умышленного земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожения плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке повлекших за собой причинения вреда здоровью человека или окружающей среде; не использование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства в течение трех лет; изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд; реквизиция земельного участка.

К числу особенностей процедуры заключения договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения следует отнести то, обстоятельство, что данный договор может быть заключен по результатам торгов, конкурсов или аукционов.

Согласно ч. 2. ст.10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» информация об условиях представления в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения органами субъектов российской Федерации и органов местного самоуправления на публичных торгах, а именно должно указываться размер земельного участка, его местоположение, за плату или бесплатно, целевое использование.

Участие в торгах является не самоцелью участвующих в них лиц, а первичным этапом (прежде всего для победителя) процесса получения земельного участка в аренду и заключения договора аренды земли для последующего инвестирования деятельности по освоению земельного участка. Торги выступают в роли промежуточного звена для определения лучшего: на аукционе – предложившего наиболее высокую цену, а на конкурсе – это лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Торги могут быть открытыми и закрытыми . Открытые торги проводятся среди неограниченного количества участников. А закрытые - среди ограниченного круга участников, состав которых определяет соответствующий государственный орган.

Информационное сообщение публикуется на позднее, чем за месяц до объявленной даты подведения итогов торгов в средствах массовой информации. Информационное сообщение должно содержать следующие сведения: место расположения участка, его площадь и назначение; стартовая цена; дата заседания Комиссии по подведению итогов конкурса; окончательный срок подачи заявок на участие в конкурсе; адрес и телефон организатора; другие данные по усмотрению комиссии.

Стоимость права аренды не только должна зависеть от места нахождения земельного участка, цифровых показателей и коэффициентов, но и должна быть связана непосредственно с участком. Так, в зависимости от назначения земельного участка, функционального, целевого и разрешенного использования — должна определяться и стоимость права аренды, то есть показатели, указывающие на увеличение или уменьшение стоимости права аренды земельного стоимость права аренды не только должна зависеть от места нахождения земельного участка, цифровых показателей и коэффициентов, но и должна быть связана непосредственно с участком. Так, в зависимости от назначения земельного участка, функционального, целевого и разрешенного использования — должна определяться и стоимость права аренды, то есть показатели, указывающие на увеличение или уменьшение стоимости права аренды земельного участка Цену права аренды на торгах обусловливает пакет конкурсной документации.

К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, в том числе иностранные, оформившие заявку на участие в конкурсе в срок не позднее установленного информационным сообщением. Желающие принять участие в торгах могут действовать через своих представителей (доверенных лиц).

Сведения о лицах, подавших заявку на участие в конкурсе, не подлежат оглашению.

Участник конкурса имеет право отозвать свое предложение до установленного срока проведения конкурса, сообщив об этом письменно организатору. В этом случае ему возвращается задаток.

Заявителю может быть отказано в участии в конкурсе, если: лицо, подавшее заявку, не может быть признано покупателем в соответствии с действующим законодательством; лицо, подавшее заявку, не представило в срок обязательных документов.

Аукционы и конкурсы проводятся по общим правилам гражданского кодекса.

Согласно ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») земельные участки из земель государственной или муниципальной собственности, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу может быть приобретен в собственность арендатором по его рыночной стоимости по истечение 3 лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Следует согласиться с мнением А.С. Ярмленко, Е.А. Васильева, что данный пункт вызывает опасения, так как здесь основой перехода является рыночная цена земельного участка, и соответственно участки с хорошим почвенным составом и местоположением будут иметь весьма высокую рыночную стоимость, и их могут позволить себе приобрести лишь обеспеченные граждане и предприятия, а их конкуренция между собой еще больше увеличит цену этих участков (произойдет искусственное взвинчивание цен и махинаций с землей). Остальным участникам торгов достанутся земли гораздо худшего качества, и в дальнейшем в процессе конкуренции они будут вообще вытеснены с рынка, а их земли присоединены к собственности вновь образующихся земельных собственности вновь образующихся магнатов. К тому же закон не ограничивает количество земли , находящейся в аренде у одного лица, и этим же законом оговорено, что в собственности гражданина, его близких родственником, а также юридических лиц может находится неограниченное количество земель (определяемое индивидуальным законом субъекта российской федерации, но не менее 10 % общей площади сельскохозяйственных угодий. И этот аспект необходимо как-то законодательно урегулировать[[43]](#footnote-43).

По мнению автора, аренда сельскохозяйственной земли наиболее приемлемый и отрегулированный способ использования земли в современных российских условиях ему надо отдавать предпочтение перед продажей. Так как при аренде земли сельскохозяйственного назначения возможен более строгий контроль за ее использованием, переход от менее хозяйственного субъекта к более хозяйственному. Арендатору в процессе использования земли проще определить размеры землепользования. Возможно, для оптимизации аренды земель сельскохозяйственного использования стоило бы снизить ставки арендной платы.

**1.3 Ипотека (залог) земельных участков сельскохозяйственного назначения**

В мире земля - самый надежный объект залога, поскольку при рациональном использовании она со временем не изнашивается, как другая недвижимость, напротив, ее стоимость возрастает. Уникальность земли, порождаемая неподвижностью и фиксированным местоположением, определяет ее центральное место и особую роль в залоговых отношениях.

Рассмотрим, как развивались отношения залога земли сельскохозяйственного назначения с началом реформирования аграрных отношений.

Крестьянским (фермерским) хозяйствам предоставлено право сдавать в залог сельскохозяйственные земли, а банкам разрешено выдавать кредиты под ее залог. Объектом залога может быть земельный участок и урожай с него - отдельно или вместе взятые (за рубежом принято обращать взыскание на заложенный земельный участок сельскохозяйственного назначения только после снятия урожая).

Согласно ГК РФ (глава 17) самостоятельными объектами залога могут быть садовые и огородные участки, земли сельскохозяйственного назначения фермеров, личного подсобного хозяйства, незастроенные участки населенных пунктов и др. Общее правило состоит в том, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

ГК РФ предусмотрел возможность залога земельных участков не только в качестве самостоятельных объектов, но и как принадлежность главной вещи - передаваемых в залог зданий и сооружений. В соответствии со ст. 340 ГК РФ ипотека зданий и сооружений невозможна без одновременного залога земельного участка (части его), на котором они расположены. Когда участок находится не в собственности, а в аренде владельца здания, в залог передается право аренды всего участка или его функционально необходимой части.

Важное значение для уточнения возможности залога застроенных земельных участков имеет положение ГК РФ о залоге предприятия как единого имущественного комплекса со всем движимым и недвижимым имуществом, включая землю, если иное не предусмотрено договором. При этом объектом залога может быть как предприятие в целом, так и его часть. Иными словами, участок (или его часть) под предприятием может быть заложен (перезаложен) в качестве самостоятельного объекта.

ГК РФ установил следующие особенности залога земельных участков сельскохозяйственного назначения:

- целевой характер ипотеки - залог земель сельскохозяйственного назначения допускается только для обеспечения кредитов, направляемых на развитие сельскохозяйственного производства (ст. 260 ГК);

- запрещен залог части участка, размер которой не позволяет использовать участок по назначению соответствующей категории земель (ст.260 ГК);

- при ипотеке земельного участка право залога не распространяется на здания залогодателя, расположенные на нем, если в договоре не предусмотрено иное (ст. 340 ГК).

В случае реализации такого участка кредитором на аукционе залогодатель приобретает сервитут, т.е. право ограниченного пользования той частью участка, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением. Если в ипотеке находится земельный участок, на котором расположено здание другого собственника, то к новому владельцу участка переходят права и обязанности, которые имел залогодатель. Залог зданий и сооружений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором они находятся, либо части участка, функционально обеспечивающей объект, либо права его аренды Изменение целевого назначения земель возможно только по решению органов власти субъекта Федерации, но не районного уровня.

При обращении взыскания на участок в судебном порядке его начальная продажная цена на публичных торгах определяется решением суда либо соглашением сторон; по просьбе залогодателя суд может отсрочить продажу сельскохозяйственных земель не более чем на год. Удовлетворение требований кредитора за счет заложенного участка без обращения в суд допускается по нотариально удостоверенному соглашению сторон, заключенному только после истечения срока погашения кредита; после объявления несостоявшимися повторных торгов заложенного участка договор залога прекращается, если залогодержатель в течение месяца не воспользовался правом оставить за собой предмет залога с оценкой его не более чем на 10% ниже начальной продажной цены, установленной судом. Если сумма, вырученная при реализации заложенной недвижимости, недостаточна для погашения требования кредитора, он может получить недостающую сумму из другого имущества должника, не пользуясь преимущественным правом; залоговые цены устанавливаются договором между залогодателем - заемщиком и залогодержателем - кредитным учреждением. Залоговая цена не может быть ниже нормативной, но может быть на 20-40% ниже рыночной. Залоговые цены применяются в ипотечном кредитовании.

16 июля 1998 г. был принят Федеральный закон № 102- ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[[44]](#footnote-44), которым запрещена ипотека земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых участков личных подсобных хозяйств.

10 февраля 2004 года были внесены изменения Федеральным законом № 104 - ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «об ипотеки (залоге недвижимости)»»[[45]](#footnote-45), который снял запрет на ипотеку земель сельскохозяйственного назначения.

Сельскохозяйственные земли могут передаваться в залог банкам, другим кредитным организациям для получения кредита сроком до 5 лет на сельскохозяйственные нужды.

С.Н. Лунько считает, что ипотека сельскохозяйственных земель даст возможность запустить механизм долгосрочного кредитования аграрного производства, а Закон в целом можно рассматривать как еще один шаг вперед в вопросе оборота земли в России. Поэтому неслучайно, что это первый закон, принятый новым составом Государственной Думы после декабрьских выборов в парламент. Проект Закона был принят депутатами Думы прошлого созыва еще два года назад. Совет Федерации отклонил тогда законопроект, отправив его на доработку в согласительную комиссию. В редакции согласительной комиссии документ был принят Государственной Думой 23 января 2004 г[[46]](#footnote-46). Итак, прейдем к рассмотрению основных изменений, внесенных Законом.

Прежде всего, отменен прямой запрет на ипотеку сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств. Однако по-прежнему не допускается ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Кроме того, в отношении земельных участков изменился сам предмет ипотеки. Теперь предмет ипотеки составляют любые земельные участки, не исключенные из оборота или не ограниченные в обороте на основании федерального закона.

Теперь не запрещается составление и выдача закладной, если предметом ипотеки являются земли сельскохозяйственного назначения. Также дополнен порядок ипотеки земельных участков, на которых имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю: земельные участки сельскохозяйственного с имеющимися на них объектами недвижимости могут быть переданы в залог только вместе с этими объектами.

Несмотря на то, что законодатель снял запрет на ипотеку сельскохозяйственных , тем не менее специфика этих земель потребовала введения и определенных механизмов их защиты. Так, запрещено обращение взыскания на заложенный земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ с учетом времени, необходимого для реализации произведенной или произведенной и переработанной сельскохозяйственной продукции. Данное требование действует до 1 ноября года, в котором предусмотрено исполнение обеспечиваемого ипотекой обязательства или его части, если договором об ипотеке не предусмотрена иная дата. Это означает, что у фермера, вовремя не заплатившего по кредиту, не будут "отбирать" землю в разгар сезона сельскохозяйственных работ и продажи продукции. Еще одно нововведение, защищающее залогодателя сельскохозяйственных земель: распространение на любые земли сельскохозяйственного назначения нормы о порядке предоставления судом отсрочки при обращении взыскания на заложенное имущество.

Стало возможным передавать в залог право на аренду земельного участка. Закон "Об ипотеке" дополнен нормой, согласно которой арендатор (гражданин или юридическое лицо) может отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды. Правда, для этого необходимо согласие собственника земельного участка (п. 6 ст. 1 Закона).

Оценка земельного участка при его ипотеке осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации (п. 7 ст. 1 Закона). При этом залоговая стоимость земельного участка устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем. Как указывает З.Ф. Насрулаева оценка земельного участка, установленная сторонами договора не может быть ниже его нормативной цены. Последнюю определяют как фиксированный соответствующими нормативными актами показатель, характеризующий стоимость участка, определяемый в соответствии с его качеством, удобством местоположения и другими рыночными достоинствами. Однако вычисление этой конкретной оценки невозможно без обладания информацией его природных и производственных характеристиках, то есть без данных государственного земельного кадастра. Нормативная оценка земельного сельскохозяйственного назначения должна определяться соответствующими комитетами по земельным ресурсам и землеустройству с обязательным использованием данных земельного кадастра.[[47]](#footnote-47)

О.Б. Леппке отмечает, что пока ипотечный кредит под залог земель сельскохозяйственного назначения не получил широкого развития. Ипотечный кредит, чтобы обеспечить его возвратность должен быть ориентирован на доходность сельского хозяйства. Земля при ее залоге является основным средством обеспечения ипотечного кредита. В соответствии с земельным законодательством главным условием представления и приобретения земель сельскохозяйственного назначения является использование их по целевому назначению. Однако при низкой доходности или убыточности сельского хозяйства и ликвидная цена будет низкой. При таком положении ипотека не может являться привлекательной как для сельскохозяйственного производителя, так и для кредитной организации. Залоговое право на землю тесно связано с правом купли-продажи земли, поэтому ипотечное кредиты и процентные ставки по ним в целом соответствуют рыночным и определяются среднерыночной стоимостью привлеченных средств и средним размером банковской маржи, которая складывается из затрат банка и надбавки за риск. Для того, чтобы ипотечный кредит занял подобающее место в развитии аграрного производства, как показывает мировая практика необходимо выполнять ряд условий, а именно: четкая регламентация в области перехода права собственности на земельный участок; правовая защита залогодателя, обеспечивающая его право на отсрочку обращения взыскания на земельный участок до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ, а также на отсрочку исполнения судебного решения об обращении взыскания на заложенный земельный участок в связи со стихийными бедствиями и другими неблагоприятными климатическими условиями, повлекшими сокращения производства; законодательно урегулированный порядок оценочной деятельности, обеспечивающий независимость и надежность оценки рыночной стоимости земельных участков; законодательно урегулированный механизм, гарантирующий четкое исполнение решений суда, в случае невыполнения залогодателем свих обязательств. Другой вопрос, который неразрывно связан с функционированием банковской системы – могут ли банки быть собственниками земли в случае невозрата их заемщикам. В мировой практике законодательство большинства стран этого не допускает. Поэтому, если исходить из традиционно понимания ипотеки как вещного права, связанного с правом залогодержателя на удовлетворение денежных требований из стоимости заложенного земельного участка или иных обязательств, нельзя признать правомерным современное право, когда российские земельные банки приобретают государственные или муниципальные земли, земли сельскохозяйственных организаций, либо выступают с требованием передачи им в собственность заложенных земель при невыполнении залогодателем обязательств. Поэтому необходимо создать правовую базу для проведения залоговых операций с земельными участками, исключающую сосредоточение земельных угодий под контролем банков и иных структур. В Великобритании, США запрещено этим структурам иметь земли в собственности (за исключением земель предназначенных для обслуживания банка). В частности срок, в течение которого банки вправе сохранять в своей собственности перешедшие в ним в порядке взыскания земли ограничен[[48]](#footnote-48).

**1.4 Государственная регистрация прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения**

До введения в действие ГК РФ и принятия в соответствии с ним Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122 – ФЗ “О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”[[49]](#footnote-49) регистрация прав на землю происходила на основе разрозненных правовых норм, включаемых в разные нормативные акты. При этом первоначально в законодательстве проводилась регистрация не прав на недвижимое имущество, а документов (сделок). Так, Земельный кодекс РСФСР 1991 года в статье 31 (ныне признана недействующей) установил, что право собственности на землю, пожизненно наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования земельным участком удостоверяется государственным актом, который выдается и регистрируется соответствующим Советом народных депутатов.

Указом Президента РФ от 27 октября 1993 года 1767 “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России”[[50]](#footnote-50) было предусмотрено правило о регистрации не договоров, а документов (хотя договор тоже документ), удостоверяющих право на землю (в том числе и выданных на основе договора купли-продажи участка). Согласно Указу документы, подтверждающие право на землю (то есть свидетельства на право собственности на землю, государственные акты на право пользования землей), выданные после вступления в силу Указа, без регистрации в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству, являются не действительными.

Специальные правила, связанные с регистрацией документов о правах на земельные участки, были предусмотрены Указом Президента РФ от 11 декабря 1993 года № 2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость»[[51]](#footnote-51), а также некоторыми другими указами Президента РФ.

Новый ГК РФ и ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество» упорядочили законодательство в этой области, установив порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Закон вступил в действие с 28 января 1998 года, и с этого времени право на недвижимость, в том числе и земельный участок, считается возникшим с момента государственной регистрации этого права, то есть с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав.

ГК РФ закрепил специальный правовой статус недвижимого имущества. Он заключается в том, что право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничения, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации, а Едином государственном реестре учреждениями юстиции. Таким образом, одним из важнейших элементов правового режима недвижимости является государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Статья 131 ГК РФ включила основополагающие нормы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предусмотрела необходимость принятия по этому вопросу специального федерального Закона.

Со вступлениемв силу Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” отменяется обязательная нотариальная форма практически для всех сделок с землей и другими объектами недвижимости. В соответствии со статьями 389 и 584 ГК РФ обязательная нотариальная форма предусмотрена для договоров ипотеки земли и ренты земли. Однако ГК РФ предусматривает возможность сторон по собственному усмотрению нотариально оформить сделку.

Нотариус участвует в подготовительной стадии договора, когда еще стороны не пришли к соглашению, разъясняя им смысл и всевозможные последствия договора, тщательно выясняет волю сторон, обстоятельства дела и только после этого фиксирует волю сторон, кроме того, нотариус осуществляет контроль за недопущением заключенного договора, противоречащего закону. Нотариус, вместе с тем, в соответствии со статьей 17 Основ законодательства РФ о нотариате несет полную имущественную ответственность за законность совершения сделки.

Переход права собственности на проданный земельный участок к субъекту Российской Федерации и муниципалитету в порядке преимущественного права покупки земель сельскохозяйственного назначения подлежат государственной регистрации согласно ст. 551 ГК РФ и ст. 28 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Общие правила регистрации земельных участок, в том числе и сельскохозяйственного назначения и прав на них состоят в следующем. Земельные участки регистрацию в государственном земельном кадастре.

Государственная регистрация прав на земельный участка осуществляется по месту расположения данного земельного участка и включает внесение его в государственный реестр (Подземельную книгу): сведения о лице, приобретающем право на земельный участок; писание земельного участка (категорию земель, цель использования, виды угодий, площадь, для в общем владении, границы, кадастр); сведения об условиях договора предоставлении земельного участка, о сервитутах, об ограничениях и обременения в его использовании; сведения о совершении сделок и иных действий по распоряжению земельным участком; сведения о наличии запретов на свершение сделок с земельными участками; решение управомоченных органов о включении земельного участка в зону отчуждения для государственных или муниципальных нужд; иных сведений, установленных региональными законами и законодательством субъектов Российской Федерации.

Государственная регистрация прав на земельные участки происходит в десятидневный срок с момента поступления в орган государственной регистрации с момента поступления в орган государственной регистрации прав на земельный участок всех необходимых документов о правах на земельный участок. О произведенной государственной регистрации прав на земельный участок выдается удостоверение с указанием в нем даты и номера регистрационной записи, сведений о регистраторе или совершении записи о государственной регистрации.

При государственной регистрации сделки с земельным участком, не влекущим за собой отчуждение земельного участка, документ продавца о правах на землю подлежит сдаче в орган государственной регистрации прав на земельный участок.

Специальная регистрация прав на землю осуществляется органами по земельным ресурсам и землеустройству (то есть земельным комитетом). Земельный комитет проводит землеустройство, определение границ, устанавливает и выдает документы на них.

Статья 74. Закона Саратовской области от 17 ноября 1997 года № 57 «О земле» гласит, что права Российской Федерации, Саратовской области, физических, юридических лиц и муниципальных образований на земельные участки в целях их защиты и честного ведения дел подлежат обязательной специальной и государственной регистрации. Специальная регистрации осуществляется местными органами комитета по земельным ресурсам и землеустройству Саратовской области. Государственная регистрация осуществляется уполномоченным органом государственной власти Саратовской области[[52]](#footnote-52).

Н. Калинин выделяет следующие особенности при регистрации земель сельскохозяйственного назначения. Во-первых, проводят государственную регистрацию договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Во-вторых, проводят государственную регистрацию договора купли-продажи. Перехода права и права собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые представляются гражданам и юридическим лицам на торгах, по рыночной стоимости арендаторам земель по истечении трех лет и правомерному их использованию.

Предоставляя при этом следующие документы: документы, подтверждающие полномочия лиц и правоспособность сторон договора купли-продажи; заявление о государственной регистрации права и перехода права собственности; квитанция или платежное поручение об оплате за регистрацию (подлинник и копия); решение уполномоченного органа субъекта Российской Федерации либо органа местного самоуправления о продаже земельного участка с обязательным указанием категории земель.

В-третьих, государственной регистрации договоров купли-продажи, перевода права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения и собственниками, которых являются юридические и физические лица.[[53]](#footnote-53)

Если до государственной регистрации перехода права собственности на соответствующий земельный участок сельскохозяйственного назначения по сделке, совершенной с нарушением преимущественного права покупки субъекту Российской Федерации или органу местного самоуправления регистратору прав на недвижимость и сделок с ней становится известно о нарушении вышеназванного преимущественного права, то регистратор обязан отказать в регистрации, а также известить компетентный орган власти субъекта Российской Федерации или муниципального органа о нарушении их преимущественного права на покупку земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения. Однако, если о таком нарушении данному регистратору становится известно уже после регистрации перехода права собственности ненадлежащему покупателю, то регистратор должен ограничится извещением соответствующего органа государственной или муниципальной власти, но аннулировать регистрацию перехода права регистратор в этом случае не вправе.

Организация ведения государственного земельного кадастра и регистрации и оформления документов о правах на земельные участки возлагаются на Государственный комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы на местах.

Регистрация ограничений (обременения) права, ипотеки, аренды или иной сделки с землей возможно только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре.

Учреждение юстиции по регистрации прав, осуществившее государственную регистрацию перехода прав на земельный участок, его ограничения (обременения) или иной сделки с земельным участком, по которому проходит (на котором располагается) объект недвижимости,

Государственная регистрация ипотеки производится на основании заявления залогодателя после государственной регистрации права залогодателя на земельный участок. К заявлению прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в договоре документами. Отказ может быть в случае, если содержание договора об ипотеке или прилагаемых к нему необходимых документов не соответствуют требованиям государственной регистрации или ипотеке данного земельного участка не допускается по законодательству РФ. Регистрационная запись об ипотеке исполняется на основании заявления залогодержателя, заявления залогодателя с приложением документов об исполнении основного договора либо на основании вступившего в силу судебного решения.

Необходимо отметить, что в процессе исследования наметились некоторые особенности в регистрации земельных долей. Согласно ст. 18 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» документом удостоверяющим прав на земельную длю, может быть свидетельств о праве на земельную долю, выданное до вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а при их отсутствии выписки из принятых до вступления указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления и приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющих право на земельную долю, которые имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Но при этом надо помнить , что для совершения сделок с земельными долями необходима предварительная государственная регистрация прав собственности на такие доли в порядке Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**2.** **Правовое регулирование долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения**

**2.1 Понятие земельной доли**

Г.С. Башмаков, З.С. Беляева, И.А. Иконицкая определяют земельную долю, как долю в праве общей собственности на земельный участок, принадлежащий двум или нескольким лицам, имеющей количественное выражение и не отграниченная на местности[[54]](#footnote-54).

Ф.Посылов характеризует земельную долю как, долю участника в праве общей собственности на земельные участки представляет собой не имущество в натуре, а право требования к остальным участникам на владение. Пользование и распоряжение определенной условной величиной в общем земельном участке[[55]](#footnote-55).

В соответствии со статьей 15 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» под земельной долей понимается доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Б.В. Ерофеев, раскрывая понятие земельной доли указывает, что «земельная доля» - это условная часть права на один и тот же земельный участок, принадлежащий нескольким лицам; не отграниченная на местности, имеющая целевое назначение, усредненное количественное и качественное выражение в праве общей собственности на землю. Рассматривая данное определение, хотелось бы отметить, что условная часть права не может быть отграничена на местности и иметь целевое назначение, а количественное и качественное выражение на вещь которой не существует характерно для прав обязательственных.[[56]](#footnote-56)

О.И. Крассов отмечает, что «право на земельную долю не может быть квалифицировано как право собственности на землю, пока эта доля не выделена на местности…, а право на земельную долю - лишь право выдела вещи - земельного участка, т.е. обязательственное право» [[57]](#footnote-57)

Для полноты изложенной картины следует также вспомнить Указ Президента РФ от 27 октября 1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»[[58]](#footnote-58) и Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев», называвшие субъекта права на земельную долю «собственником земельной доли»[[59]](#footnote-59). В федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», казалось бы, прослеживается более адекватное понимание института земельной доли и субъект права на земельную долю называется «участником долевой собственности», но ст. 17 данного федерального закона говорит об «участниках долевой собственности, получивших в собственность земельные доли», которые обязаны определить на местности границы земельных участков, находящихся в общей собственности.

Участник долевой собственности, обладающий долей в праве собственности на земельный участок, которая в соответствии с п. 1. ст. 246 и п. 2 ст. 247 ГК РФ , ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» выражается прежде всего в том, что он участвует в распоряжении таким земельным участком и имеет право требовать выдела земельного участка в счет своей доли, одновременно является собственником указанной совокупности права то есть имеет «право на право». Земельный участок, собственном которого может стать участник общей долевой собственности до выдела земельного участка в установленном порядке, не существует как объект прав, а, следовательно, не существует и вещных прав на него.

Ю.К. Толстой раскрывая содержание права общей долевой собственности отмечает, что «каждому сособственнику принадлежит доля в праве собственности на все общее имущество…, что означает, во-первых, что право каждого сособственника не ограничивается какой - то конкретной частью общей вещи, а распространяется на всю вещь, во - вторых …объектом этого права как права собственности является вещь…»[[60]](#footnote-60).

И.Н. Коваленко, поддерживая мнение Ю.К. Толстого, указывает, что «именно деление права собственности (а не имущества) на доли в наибольшей мере соответствует сущности отношений общей собственности. Понятие идеальной доли употребляется в отличие от реальной, под которой понимается определенная часть общего имущества в натуре, фактически предоставляемая в пользование сособственнику, чтобы подчеркнуть, что доля сособственника - не доля имущества в натуре»[[61]](#footnote-61).

Н.Н. Мисник полагает, что «участнику общей собственности принадлежит доля в вещи, причем эта доля как материальна, так и идеальна. Доля материальна, так как материальна сама вещь , в которой она воплощена, но и в то же время идеальна, так как выделяется путем идеального , мысленного, абстрактного членения вещи». Доля, заключает автор, представляет собой идеальную мысленную часть вещи[[62]](#footnote-62).

Таким образом, рассматривая изложенное, можно сделать следующие выводы:

1. В законодательстве и литературе преобладает взгляд на земельную долю как на условную часть права собственности за земельный участок, имеющую усредненное количественное и качественное выражение в праве общей собственности на землю.

2. В соответствии с п.2 ст. 246 ГК РФ и п.1 ст. 12 Федерального закона «Об обороте земель 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 или распорядиться ей иным образом.

Договоры купли - продажи, дарения и залога предполагают наличие у субъекта, отчуждающего имущество, права собственности на него. Предметом договора залога земельной доли является не вещь (земельный участок), так как она не существует в натуре, а право на определенную часть общего имущества, которое состоит, прежде всего, в возможности получения соответствующих данной части плодов, продукции и доходов, приносимых вещью, находящейся в общей собственности и право выделить в индивидуальную собственность часть вещи (земельного участка), которая, будучи выделенной, преобразуется в самостоятельную вещь (земельный участок). Указанные права носят не вещный, а обязательственный характер, т.к. являются правами требования определенного поведения от других лиц - участников общей долевой собственности.

Таким образом, земельная доля может быть классифицирована как обязательственное право. Однако такое мнение порождает вопрос о субъекте права собственности, т.к. если каждый из участников общей долевой собственности обладает обязательственным правом, то необходимо определить субъект права собственности на земельный участок, то есть собственника. Таким субъектом, как представляется, является совокупность лиц, обладающих долями в праве общей долевой собственности, которые совместно осуществляют использование земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Л.Т. Цуканову представляется, что данная совокупность лиц отвечает признакам простого товарищества. В соответствии с п. 1 ст. 1043 ГК РФ внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества либо не вытекает из существа обязательства. Нормы статей 1043 - 1054 ГК РФ наделяют каждого участника простого товарищества правом на участие в управлении общими делами, на долю в праве на общее имущество и на получение части прибыли. Участники долевой собственности на земельный участок в соответствии с п.1 статьи 247 ГК РФ осуществляют владение и пользование имуществом (земельным участком) по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, установленном судом. Использование участниками общей долевой собственности общего имущества имеет своей целью извлечение доходов (в различной форме) из его использования. Таким образом, можно предположить, что в рассматриваемом случае имеет место простое товарищество, возникающее в силу специфики использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, участники которого осуществляют совместное использование общего земельного участка с целью производства сельскохозяйственной продукции или иного использования для целей, связанных с сельскохозяйственным производством. Данный вывод основывается на обязательственной природе отношений между участниками общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, совпадающих по содержанию с отношениями между участниками договора простого товарищества.[[63]](#footnote-63)

Учитывая вышеизложенное, целесообразно предполагать, что земельная доля определяется как обязательное право – право участника (члена) сельскохозяйственной коммерческой организации на выдел на местности земельного участка определенного размера и качества из земель сельскохозяйственного назначения, используемых сельскохозяйственной коммерческой организацией, с последующим закреплением его на одном из вещных прав, предусмотренных действующим законодательством.

**2.2 Правовой механизм определения земельных долей**

Е.В.Балашов отмечает, что определение правовой природы земельной доли непосредственно затрагивает проблему земельной правосубъектности сельскохозяйственных коммерческих организаций. В процессе аграрно-земельного реформирования была введена коллективно-долевая, а затем- общая долевая собственность на землю в сельскохозяйственных предприятиях, но при этом не были учтены права самих предприятий. В результате сельскохозяйственные организации, основывающие свою производственную деятельность на земле, оказались без прав на эту землю. Нормативно-правовые акты начала девяностых годов допускали передачу земельной доли в уставной капитал, аренду, выдел земельного участка в счет земельной доли в натуре и т.п. На основании этих актов многие сельскохозяйственные коммерческие организации юридически оформили права в отношении сельскохозяйственных угодий используемых ими. Но в тоже время значительная часть сельскохозяйственных коммерческих организаций до сих пор пользуется этими землями без надлежащих правовых оснований[[64]](#footnote-64).

Детальный порядок расчета и предоставления земельных долей, а также распоряжения ими определен постановлением Правительства Российской Федерации от 1 февраля 1995 г «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев»[[65]](#footnote-65).

При определении земельных долей (паев) работников (членов) хозяйств устанавливается площадь земель, подлежащих распределению, и численность лиц, имеющих право на получение этой доли. Собрание трудового коллектива принимает решение о перечне лиц, имеющих право на получение земельной доли.

На получение в собственность земельных долей имеют право:

– работники сельскохозяйственной коммерческой организации (предприятия), в том числе уволенные из этой организации по сокращению численности работников после 1 января 1992 г, а также временно отсутствующие (военнослужащие срочной службы, стипендиаты хозяйства, женщины, находящиеся в отпуске по беременности, родам, уходу за ребенком). В их число не включаются работники временные, сезонные, работающие по гражданско-правовым договорам, совместители;

– пенсионеры, вышедшие на пенсию в данной сельскохозяйственной организации (или той, которая располагалась на этих землях до реорганизации) и проживающие на ее территории;

– лица, занятые в социальной сфере на селе работники организаций здравоохранения, культуры, быта, связи, торговли и общественного питания, образования, расположенных на территории сельскохозяйственной организации;

– наследники лица, имевшего право на получение в собственность земельной доли, но умершего к моменту выдачи свидетельства (в течение установленного срока исковой давности).

Важно подчеркнуть, что перечисленные лица имеют право на первичное получение земельной доли только в одной сельскохозяйственной организации.

Размер индивидуальной земельной доли устанавливается независимо от трудового вклада и стажа работы и определяется в натуральном и стоимостном выражении

Разделу на земельные доли подлежат все сельскохозяйственные угодья хозяйства за исключением земельных участков:

- включенных в фонд перераспределения земель;

- переданных в ведение сельских, поселковых, городских Советов народных депутатов, в том числе земель приусадебного фонда, участков, занятых сенокосами и пастбищами общественного пользования;

- переданных данному хозяйству в аренду;

- используемых сортоучастками для испытания новых сортов сельскохозяйственных культур.

В хозяйствах, где земельная доля работников и пенсионеров превышает среднерайонную норму, передаваемую гражданам бесплатно, площади сельскохозяйственных угодий сверх этой нормы передаются в фонд перераспределения земель. Не подлежат распределению на доли земли, занятые под дорогами общего пользования.

Размер земельной доли рассчитывается в гектарах и баллогектарах.

Так, размер земельной доли в гектарах рассчитываются путем деления общей площади сельскохозяйственных угодий, переданных в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной организации на число лиц, имеющих право на получение в собственность земельных долей Общая площадь земельных доле определяется по данным инвентаризации, а при их отсутствии – по государственному акту. Размер земельной доли в баллогектарах рассчитывается путем деления суммы баллогектаров всех сельскохозяйственных угодий, передаваемых в общую собственность на всех лиц, имеющих на это право.

З.С. Беляева, О.А. Самончик, Э.И. Павлова, Л.П. Фомина указывают, что при этом был установлен размер районной доли, который определялся путем деления площади продуктивных земель района на число граждан занятых в сфере сельскохозяйственного производства[[66]](#footnote-66).

Земельные доли на местности не отграничиваются и существуют, так сказать, в документальном выражении, до тех пор, пока в установленных законом, случаях и порядке не будет произведено выделение в натуре земельного участка, равного по размеру установленной земельной доле.

Если площадь земельных угодий, выделенных коллективу хозяйства в собственность бесплатно, окажется меньше площади прежних земельных угодий, члены коллектива имеют приоритетное право выкупить или арендовать оставшиеся участки.

Индивидуальная земельная доля определяется условно в натуральном (в гектарах) или стоимостном (50-кратный налог на землю) выражении.

Для избегания потенциально возможного излишнего дробления землепользования и соблюдения принципа социальной справедливости целесообразно при выделении земельных долей некоторым категориям работников, заведомо не желающим вести индивидуальное производство на земле (например, пенсионерам, не имеющим наследников в данном хозяйстве), изначально предусматривать компенсацию земельной доли имущественной.

Владелец имущественной и земельной долей может использовать их следующими способами:

- получить земельный участок и другие средства производства в размерах своих долей (но землю - не более предельной нормы) при выходе из хозяйства с целью ведения индивидуального производства;

- внести их в уставной капитал акционерного общества, если хозяйство или его часть в него реорганизуется;

- внести их в качестве вступительного пая в производственный кооператив (коллективное предприятие), если хозяйство или его

часть в него реорганизуется;

- продать их целиком или частично другим владельцам долей;

- передать по наследству как имущество в рамках действующего законодательства.

Собственники земельных долей имеют право на выдел земельного участка в натуре как для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, так и для расширения до установленной нормы участка, используемого под личное подсобное хозяйство и индивидуальное жилищное строительство.

Для выделения одной или нескольких земельных долей в натуре в любых правомерных целях собственники земельных долей подают заявления в администрацию района (города) на имя представителей сособственников земельного участка или на имя руководителя сельскохозяйственной организации, которая использует земельный участок.

Не позднее чем через месяц со дня подачи заявления" о выделении земли должно состояться собрание собственников земельных долей или их представителей, которое принимает решение о местоположении земельных участков, предоставляемых заявителям в счет выделяемых земельных долей. В решении перечисляются земельные массивы, урочища и поля, на которых заявителям предлагается выбрать себе земельный участок, или предлагаются конкретные земельные участки. Такое решение должно быть принято единогласно. Единогласие считается достигнутым, если в течение месяца со дня уведомления каждого сособственника о местоположении земельных участков, предоставляемых в счет выделяемых земельных долей, или способе его определения заявители и внутрихозяйственная комиссия по приватизации земли и реорганизации не получили возражений в письменной форме ни от кого из сособственников.

Если между сособственниками и заявителями достигнуто согласие по вопросу выделения земельных участков в счет долей, то оформляется протокол о выделении земельных участков, который представляется в районный комитет по земельным ресурсам и землеустройству и служит основанием для выноса в натуру границ земельных участков.

При наличии разногласий между сособственниками и заявителями или между несколькими заявителями по поводу выделения земельных участков, а также при отсутствии согласия о способе определения местоположения этих участков решение принимает орган местного самоуправления при участии комитетов по земельным ресурсам и землеустройству.

При несогласии собственников земельных долей с местоположением выделяемого им земельного участка споры решаются в судебном порядке.

Законодательство субъектов Российской Федерации вносит в установленный порядок отдельные дополнения и уточнения. Так например, Законом Свердловской области от 6 декабря 1995 г. № 92 "О регулировании земельных отношений на территории Свердловской области"[[67]](#footnote-67) определено, что собственник земельной доли, подавший заявление о выделении ее в натуре, вправе обратиться в суд, если собрание собственников земельных долей отказывает в предоставлении участков, уклоняется от принятия решения или допускает просрочку с принятием решения, а также, если он не согласен с решением собрания.

Этим же Законом предписано предоставлять для крестьянских хозяйств земельные участки, имеющие кадастровую оценку, как правило, на уровне средней кадастровой оценки по данному хозяйству. Если же качество земель окажется ниже этой оценки, органы местного самоуправления устанавливают для таких хозяйств налоговые и иные льготы.

**Заключение**

Распоряжение земельными участками из состава земель сельскохозяйственного назначения и сделок с ними осуществляется в соответствии с ГК РФ, ЗК РФ, Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Сделки с земельными участками сельскохозяйственного назначения имеют ряд особенностей.

В собственность или в аренду могут быть переданы только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

Договоры купли−продажи земельных участков субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями заключаются, как правило (но не во всех случаях), по результатам аукционов и конкурсов. Проведением аукционов и конкурсов занимаются органы местной администрации.

При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения физическим или юридическим лицом субъект Российской Федерации или орган местного самоуправления имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения должна подвергаться более строгому контролю. А при продаже земель сельскохозяйственного назначения государственной или муниципальной собственности основными критериями должны быть требования к ее целевому использованию (причем желательно в каждом случае конкретно указывать какому именно, так как понятие целевое в данном случае достаточно широкое), повышению плодородия, квалификации и образованию покупателя, а не цена земли. А также необходимо снизить количество земли сельскохозяйственного назначения, которое может находиться в руках одного собственника.

Аренда земельных участков один из основных видов временного пользования землей, поскольку по полноте и определенности своих прав арендатор стоит выше обычного пользователя, получившего сельскохозяйственную землю от государства на основе административно-правового акта. Объектом сельскохозяйственной аренды может быть индивидуально определенный земельный участок, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства, прошедший кадастровый учет. Главное требование - это неизменность целевого назначения земельного участка, в настоящее время не урегулирован вопрос количества и качества арендуемого участка. Поскольку целью аренды земель сельскохозяйственного назначения является производство сельскохозяйственной продукции, то количество и качество земель должно соответствовать целям аренды.

К числу особенностей процедуры заключения договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения следует отнести то, обстоятельство, что данный договор может быть заключен по результатам торгов, конкурсов или аукционов.

Договор аренды земельного участка может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет. Арендаторами земельных участков сельскохозяйственного назначения могут быть иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %.

По мнению автора, вопрос аренды земли сельскохозяйственного назначения иностранными гражданами, а также юридическими лицами, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 % спорен, так как на этих землях производят продукцию отвечающую за продовольственную безопасность страны, а максимальный срок аренды достаточно длителен (49), и за это время страна может попасть в зависимость от иностранных производителей, которые (при условии, что в их руках будет сосредоточена большая часть земель) смогут диктовать сувои цены на продукты первой необходимости), поэтому максимальный срок аренды для них можно было бы снизить.

Аренда сельскохозяйственной земли наиболее приемлемый и отрегулированный способ использования земли в современных российских условиях ему надо отдавать предпочтение перед продажей. Так как при аренде земли сельскохозяйственного назначения возможен более строгий контроль за ее использованием, переход от менее хозяйственного субъекта к более хозяйственному. Арендатору в процессе использования земли проще определить размеры землепользования. Возможно, для оптимизации аренды земель сельскохозяйственного использования стоило бы снизить ставки арендной платы

С 2004 года сельскохозяйственные земли могут передаваться в залог банкам, другим кредитным организациям для получения кредита сроком до 5 лет на сельскохозяйственные нужды, при этом сохраняется целевой характер залога. Автор считает, что исходя из опыта мировой практики, нужно запретить банкам иметь в собственности земли сельскохозяйственного назначения.

Типичным примером смешения идеальной конструкции и реальной вещи стало введение в земельном законодательстве периода аграрной реформы понятия "земельной доли". Выраженная в сотках, гектарах и балло-гектарах земельная доля без выдела в натуре, "на местности" должна была при фактическом установлении коллективного землевладения создать иллюзию получения крестьянами реальных земельных наделов. Но это привело к столь серьезной правовой путанице, что в ст. 15 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" потребовалось установить, что земельная доля - это доля в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Хотя на самом деле положения данной статьи являются не новеллой земельного законодательства, а разъяснением, "переводом" понятий гражданского законодательства, которому должен соответствовать имущественный оборот всех объектов недвижимости, в том числе и земельных участков. Автор предполагает , что земельная доля определяется как обязательное право – право участника (члена) сельскохозяйственной коммерческой организации на выдел на местности земельного участка определенного размера и качества из земель сельскохозяйственного назначения, используемых сельскохозяйственной коммерческой организацией, с последующим закреплением его на одном из вещных прав, предусмотренных действующим законодательством.

Размер земельной доли рассчитывается в гектарах и баллогектарах.

Права Российской Федерации, физических, юридических лиц и муниципальных образований на земельные участки в целях их защиты и честного ведения дел подлежат обязательной специальной и государственной регистрации.

**Литература**

**1. Нормативно-правовые акты**

1.1.Конституция Российской Федерации. – М., 1993 -79 с.

1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации. // СЗ РФ 1996. № 9 Ст. 97.; 1997. № 29. Ст. 1058.; 1999. № 10. Ст. 1011.; 2003. № 8. Ст. 987.; 2004. № 2.

1.3. Гражданский кодекс Российской Федерации. // СЗ РФ 1996. № 34. Ст. 4025.; 1997. № 30 Ст. 1060.; 1997. № 9 Ст. 508. 1999. № 10. Ст. 1012.; 2003. № 8. Ст. 990.; 2004. № 1 Ст. 1011.

1.4.Земельный кодекс Российской Федерации. // СЗ РФ 2001. № 18. Ст. 986; 2003. № 7. Ст.1022.

1.5.Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122 – ФЗ “О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” // Собрание законодательства РФ.-1997 г. -№ 30.-Ст. 3594.

1.6.Федеральный закон “Об ипотеке (залоге недвижимости)” от 16 июля.1998 года № 102-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 17. Ст. 1022.; 2001. № 3. Ст. 907; 2002.№ 27.

1.7. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 101 - ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" //СЗ РФ. 1998. № 9. Ст. 2011.; 2003. № 2.

1.8.Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» //СЗ РФ. 2002. № 8. Ст. 201; 2003 № 11. Ст. 706.

1.9.Федеральный закон от 10 февраля 2004 года № 1-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об ипотеке (Залоге) недвижимости»» // СЗ РФ. 2004. № 2. Ст. 1011.

1.10. Закон Саратовской области от 17 ноября 1997 года № 57 «О земле» // Саратовские вести 1997. № 218. С.3.

1.11.Закон Свердловской области от 6 декабря 1995 г. № 92 "О регулировании земельных отношений на территории Свердловской области" // Свердловские вести. 1995. № 16. С.4.

1.12.Указ Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.1993 №1767 // САПП РФ. 1993 № 47. Ст. 1056.

1.13.Указ Президента РФ от 11 декабря 1993 года № 2130 «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость» // САПП РФ. 1993. № 50. Ст. 1109.

1.14. Постановлением Правительства Российской Федерации "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев" от 1 февраля 1995 г//САПП РФ 1995. № 96. Ст. 1478; 2002. № 71. Ст. 997.

1.15.Постановления правительства РФ от 5 января 1998 года № 2 «Об утверждении порядка организации проведения торгов порядке проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже гражданам и юридическим лицам земель» // СЗ РФ. 1998. № 2 Ст. 263.; 2002. № 46. Ст. 808.

**2. Монографии**

2.1.Беляева З.С., Самончик О.А., Павлова Э.И., Фомина Л.П. Аграрная реформа в российской федерации: правовые проблемы и решение.-М,1998.

2.2.Боголюбов С.А. Земля и право. –М.:Норма-ИНФРА-М, 1998- 295 с.

2.3.Калинин Н. Земельные отношения.- М.:Социздат, 2002.-219 с.

2.4.Колалеева Т.Н. Аграрная экономика. М., 2003. -С.416 с..

2.5.Никишин В.В. Вещные и обязательственные права на землю в федеральном законодательстве и законе субъектов РФ.- Саратов: Из-воСаратовского университета, 2003.-198 с.

2.5.Павлова Э.И. Государственное регулирование сельского хозяйства во Франции (организационно-правовые аспекты. М., 1988.- 187с.

**3. Учебники и учебные пособия**

3.1.Аграрное право: Учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова - М.:, 1996.- 519с.

3.2.Басин Ю.А., Мартемьянов В.С. Договорное право: Учебник.- М., 2002. –401 с.

3.3.Буров В.С., Емельяников М.В., Лукьянцев А.А., Павленко В.В. . Комментарии к федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».- М.,2003. -184 с.

3.4.Земельное право: Учебник. /под ред. Улюкаева В.Х.- М., 2002-382 с.

3.5.Об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Постатейный научно-практический комментарий / Под ред. Голиченко А.К.- М,2003.-125 с.

3.6.Попов Н.А., Торцов Н.В. Комментарии к федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Общий и постатейный. –М., 2002-111с.

3.7.Суханов Е.А. Гражданское право. Том 2.-М., 1993. –538 с.

3.8.Чубуков Г.В. Земельное право России. Учебник.- М.,2003.-411с.

**4. Статьи**

4.1. Башмаков Г.С., Беляева З.С., Иконицкая И.А. Современные проблемы нового земельного законодательства // Государство и право. 1995. № 8. С.42-44.

4.2. Быстров Г.Е., Лукьян В.Е. Гражданско-правовые договоры в свете нового земельного кодекса. //Законодательство и экономика. 2002. № 3. С.11-12.

4.3. Витрянский В.В. правовое регулирование имущественных (обязательственно-правовых отношений) в земельном кодексе РФ. //Экологическое право. 2003. № 1. С.55-58.

4.4. Дъяков А.П. Правовое регулирование купли-продажи и аренды земельных участков в новом земельном законодательстве Российской Федерации // Современное право. 2003. №3. С.8-12.

4.5. Ерофеев Б.В. Вопрос земельной доли. //Вестник сельского хозяйства. 2003. № 49. С.3-4.

4.6. Жариков Ю.Г. Правовое регулирование земельных отношений // Право и экономика. 1997. № 15. С.21-24.

4.7. Иконицкая И.А., Краснов Н.И., Павлова Э.И. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве // Государство и право. 2000. № 7. С.29-41.

4.8. Ковальчук Н.И. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения в субъектах Российский Федерации. //Экологическое право. 2003. № 6. С. 27-29.

4.9.Козырь О.М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством. //Экологическое право. 2003. № 4. С.8-10.

4.10. Крассов О.И., Ерофеев Б.Ф. Вопросы аграрных отношений // Крестьянские ведомости. 2001. № 28. С.4-7.

4.11. Леппке О.Б. Концептуальные проблемы ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения //Земельный вестник. 2003. № 3. С.12-15.

4.12. Липски С. О государственном регулировании земель сельскохозяйственного назначения // АПК: Экономика, управление. 2003. № 7. С. 13-14.

4.13. Лунько С.Н. Ипотека земель сельскохозяйственного назначения. //Крестьянские ведомости. 2004. № 29. С.2-3.

4.14. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение. 1993. № 1. С. 24 – 34.

4.15. Посылов Ф. Что необходимо знать владельцу земельного пая // Агро-информ. 2003. № 53. С.8-9.

4.16. Раянова Ф.М. Арендные отношения // Агробизнес. 2001. № 8.-С.9.

4.17.Солдатенко В.В. Черные дыры в Российском законодательстве // Государство и право. 2002. № 12. С.62-63.

4.18. Суханов Е.А. О проекте Федерального закона «О земле» // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 1994. С. 193-196.

4.19. Черняев А. Организация аренды земель сельскохозяйственного назначения // Агробизнес и право. 2003. № 1. С. 10-13.

4.20. Цуканов Л.Т. Неизвестная земельная доля. // Агробизнес. 2001. № 4. С.12-13.

4.21. Ярмоленко А.С., Васильева Е.А. Теория земельной ренты и земельный вопрос в России // Земельный вестник России. 2003. № 4. С.35.

4.22. Ясиков Т.Н. Новый закон – что он нам несет ? //Земледелие 2003. № 10. С.8-10.

**5. Авторефераты диссертаций**

5.1. Ахметшина Л.М. Аренда земли по российскому законодательству.: Автореф. дис.канд. юрид. наук.-Казань.2002. –24 с.

5.2. Балашов Е.В. Правовое регулирование оборота земельных долей в аграрной сфере экономики : Автореф. дис.канд.юрид. наук.Уфа,2003.-23 с.

5.3. Герасин С.И. Правовые основы оборота земель, используемых в сельскохозяйственном производстве.: Автореф. дис. канд. юрид. наук.- М., 2000-25 с.

5.4. Насрулаева З.Ф. Теоретические проблемы правового регулирования ипотеки земли сельскохозяйственного назначения в России: автореф. дис.канд.юрид. наук.-М., 2000- 24 с.

5.5.Чуркин В.Э. Правовое регулирование аренды земель сельскохозяйственного назначения в российской Федерации:Автореф. дис.канд.юрид. наук.-М., 2000.-29 с.

**6. Материалы правоприменительной практики**

6.1. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.07.2002 г. № А11-1579/2002-К2-790 //Справочная система Консультант Арбитраж: Волго-вятский округ.

6.2. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26 февраля.2002 г. № А82-221/2001-Г/1 «Об арендной плате за сельскохозяйственные земли» //Справочная система Консультант Арбитраж: Волго-вятский округ.

6.3. Постановление ФАС Поволжского округа от 20.09.2002 г. № А9-1291/2002-П 2-580 //Справочная система Консультант Арбитраж: Поволжский округ.

1. ФЗ от 24 июля 2002 г. № 101 - ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 8. Ст. 201; 2003. № 11. Ст.706. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ясиков Т.Н. Новый закон – что он нам несет? // Земледелие 2003. № 10. С.8-10.; [↑](#footnote-ref-2)
3. Солдатенко В.В. Черные дыры в Российском законодательстве // Государство и право. 2002. № 12. С. 62-64. [↑](#footnote-ref-3)
4. Витрянский В.В. Правовое регулирование имущественных (обязательственно-правовых отношений) в земельном кодексе РФ // Экологическое право. 2003. № 1. С.55-58. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ахметшина Л.М. Аренда земли по российскому законодательству. Автореф. дис…канд. юрид. наук. Казань, 2002. С. 5-21 [↑](#footnote-ref-5)
6. Чуркин В.Э. Правовое регулирование аренды земель сельскохозяйственного назначения в российской Федерации. Автореф. дис… канд. юрид. наук. М., 2000. С.17-18. [↑](#footnote-ref-6)
7. Черняев А. Организация аренды земель сельскохозяйственного назначения // Агробизнес и право. 2003. № 1. С.10-11. [↑](#footnote-ref-7)
8. Аграрное право: Учебник / Под ред. Г.Е. Быстрова М., 1996. С. 169. [↑](#footnote-ref-8)
9. СЗ РФ 2001. № 18. Ст. 986; 2003. № 7. Ст.1022. [↑](#footnote-ref-9)
10. Липски С. О государственном регулировании земель сельскохозяйственного назначения // АПК: Экономика, управление. 2003. № 7. С.13. [↑](#footnote-ref-10)
11. Чубуков Г.В. Земельное право России. Учебник. М., 2003. С.166 [↑](#footnote-ref-11)
12. СЗ РФ 1996. № 34. Ст. 4025.; 1997. № 29. Ст. 1058.; 1999. № 10. Ст. 1011.; 2003. № 8. Ст. 987.; 2004. № 2. Ст. 1123. [↑](#footnote-ref-12)
13. Суханов Е.А. О проекте Федерального закона «О земле» // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 1994. С. 194. [↑](#footnote-ref-13)
14. СЗ РФ. 1998. № 9. Ст. 2011.; 2003. № 2. Ст. 1501. [↑](#footnote-ref-14)
15. Быстров Г.Е., Лукьян В.Е. Гражданско-правовые договоры в свете нового земельного кодекса // Законодательство и экономика. 2002. № 3. С. 11. [↑](#footnote-ref-15)
16. Козырь О.М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством. // Экологическое право. 2003. № 4. С.8 [↑](#footnote-ref-16)
17. СЗ РФ. 1998. № 2 Ст. 263.; 2002. № 46. Ст. 808. [↑](#footnote-ref-17)
18. Герасин С.И. Правовые основы оборота земель, используемых в сельскохозяйственном производстве. Автореф. дис…канд. юрид. наук. М., 2000. С.11. [↑](#footnote-ref-18)
19. Павлова Э.И. Государственное регулирование сельского хозяйства во Франции (организационно-правовые аспекты). М., 1988. С.153. [↑](#footnote-ref-19)
20. Ковальчук Н.И. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения в субъектах Российский Федерации. // Экологическое право. 2003. № 6. С. 27. [↑](#footnote-ref-20)
21. А.П. Дъяков Правовое регулирование купли-продажи и аренды земельных участков в новом земельном законодательстве Российской Федерации. // Современное право. 2003. № 3. С.8. [↑](#footnote-ref-21)
22. Басин Ю.А., Мартемьянов В.С. Договорное право: Учебник. М., 2002. С.191. [↑](#footnote-ref-22)
23. Суханов Е.А. Гражданское право. Том 2. М., 1993. С.136. [↑](#footnote-ref-23)
24. Раянова Ф.М. Арендные отношения // Агробизнес. 2001. № 8. С.9. [↑](#footnote-ref-24)
25. Крассов О.И., Ерофеев Б.Ф. Вопросы аграрных отношений // Крестьянские ведомости. 2001. № 28. С.4. [↑](#footnote-ref-25)
26. Солдатенко В.В. Черные дыры в Российским законодательстве // Государство и право. 2002. № 12. С. 62. [↑](#footnote-ref-26)
27. Жарикова Ю.Г. Правовое регулирование земельных отношений // Право и экономика. 1997. № 15. С.21. [↑](#footnote-ref-27)
28. Черняев А. Организация аренды земель сельскохозяйственного назначения // Агробизнес и право. 2003. № 1. С.10. [↑](#footnote-ref-28)
29. Чуркин В.Э. Правовое регулирование аренды земель сельскохозяйственного назначения в российской Федерации. Автореф. дис…канд. юрид. наук. М., 2000. С.17. [↑](#footnote-ref-29)
30. Там же С.19. [↑](#footnote-ref-30)
31. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Постатейный научно-практический комментарий / Под ред. Голиченко А.К. М, 2003. С.97. [↑](#footnote-ref-31)
32. Иконицкая И.А., Краснов Н.И., Павлова Э.И. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве // Государство и право. 2000. № 7. С. 29 - 41. [↑](#footnote-ref-32)
33. Ахметшина Л.М. Аренда земли по российскому законодательству. Автореф. дис…канд. юрид. наук. Казань, 2002. С.19. [↑](#footnote-ref-33)
34. Витрянский В.В. правовое регулирование имущественных (обязательственно-правовых отношений) в земельном кодексе РФ // Экологическое право. 2003. № 1. С.55-58. [↑](#footnote-ref-34)
35. Чуркин В.Э. Указ. соч. С. 22. [↑](#footnote-ref-35)
36. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.февраля.2002 г. № А82-221/2001-Г/1 «Об арендной плате за сельскохозяйственные земли» //Справочная система Консультант Арбитраж: Волго-вятский округ. [↑](#footnote-ref-36)
37. Черняев А. Организация аренды земель сельскохозяйственного назначения // Агробизнес и право. 2003. № 1. С.10. [↑](#footnote-ref-37)
38. Колалеева Т.Н. Аграрная экономика. М., 2003. С. 201. [↑](#footnote-ref-38)
39. Черняев А. Организация аренды земель сельскохозяйственного назначения // Агробизнес и право. 2003. № 1. С.12. [↑](#footnote-ref-39)
40. Черняев А. Организация аренды земель сельскохозяйственного назначения // Агробизнес и право. 2003. № 1. С.13. [↑](#footnote-ref-40)
41. См.: Постановление ФАС Поволжского округа от 20.09.2002 г. № А9-1291/2002-П 2-580 //Справочная система Консультант Арбитраж: Поволжский округ. [↑](#footnote-ref-41)
42. См.: Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.07.2002 г. № А11-1579/2002-К2-790 //Справочная система Консультант Арбитраж: Волго-вятский округ. [↑](#footnote-ref-42)
43. Ярмоленко А.С., Васильева Е.А. Теория земельной ренты и земельный вопрос в России // Земельный вестник России. 2003. № 4. С. 35. [↑](#footnote-ref-43)
44. СЗ РФ. 1998. № 17. Ст. 1022.; 2001. № 3. Ст. !907.; 2002. № 27. Ст 982. [↑](#footnote-ref-44)
45. Федеральный закон от 10 февраля 2004 года № 1-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об ипотеке (Залоге) недвижимости»» // СЗ РФ. 2004. № 2. Ст. 1011. [↑](#footnote-ref-45)
46. Лунько С.Н. Ипотека земель сельскохозяйственного назначения // Крестьянские ведомости. 2004. № 29. С.2. [↑](#footnote-ref-46)
47. Насрулаева З.Ф. Теоретические проблемы правового регулирования ипотеки земли сельскохозяйственного назначения в России. Автореф. дис…канд. юрид. наук. М., 2000. С.32. [↑](#footnote-ref-47)
48. Леппке О.Б. Концептуальные проблемы ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения // Земельный вестник. 2003. № 3. С12-15. [↑](#footnote-ref-48)
49. Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122 – ФЗ “О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” // СЗ РФ.-1997 г. -№ 30.-Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-49)
50. САПП РФ. 1993 № 47. Ст. 1056. [↑](#footnote-ref-50)
51. САПП РФ. 1993. № 50. Ст. 1109. [↑](#footnote-ref-51)
52. Закон Саратовской области от 17 ноября 1997 года № 57 «О земле» // Саратовские вести 1997. № 218. С.3. [↑](#footnote-ref-52)
53. Калинин Н. Земельные отношения. М., 2002. С.211. [↑](#footnote-ref-53)
54. Башмаков Г.С., Беляева З.С., Иконицкая И.А. Современные проблемы нового земельного законодательства // Государство и право.1995. № 8. С.42. [↑](#footnote-ref-54)
55. Посылов Ф. Что необходимо знать владельцу земельного пая // Агро-информ. 2003. № 53. С.8. [↑](#footnote-ref-55)
56. Ерофеев Б.В. Вопрос земельной доли // Вестник сельского хозяйства. 2003. № 49. С.3. [↑](#footnote-ref-56)
57. Крассов О.И. Комментарии к земельному кодексу. М.:Юристъ, 2003. С.274. [↑](#footnote-ref-57)
58. САПП РФ. 1993 № 47. Ст. 1056. [↑](#footnote-ref-58)
59. САПП РФ 1995. № 96. Ст. 1478; 2002. № 71. Ст. 997. [↑](#footnote-ref-59)
60. Толстой Ю.К Гражданское право: учебник / Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого М, 2002. С. 444 – 445. [↑](#footnote-ref-60)
61. Гражданское право: учебник / под ред. Е.А. Суханова.-М., 2000. С 579-580. [↑](#footnote-ref-61)
62. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение. 1993. № 1. С.26. [↑](#footnote-ref-62)
63. Цуканов Л.Т. Неизвестная земельная доля. // Агробизнес. 2001. № 4. С.12-13. [↑](#footnote-ref-63)
64. Балашов Е.В. Правовое регулирование оборота земельных долей в аграрной сфере экономики. Автореф. дис…канд. юрид. наук. Уфа, 2003. С.16. [↑](#footnote-ref-64)
65. САПП РФ 1995. № 96. Ст. 1478; 2002. № 71. Ст. 997. [↑](#footnote-ref-65)
66. Беляева З.С., Самончик О.А., Павлова Э.И., Фомина Л.П. Аграрная реформа в российской федерации: правовые проблемы и решение. М.,1998. С.208. [↑](#footnote-ref-66)
67. Закон Свердловской области от 6 декабря 1995 г. № 92 "О регулировании земельных отношений на территории Свердловской области" // Свердловские вести. 1995. № 16. С.4. [↑](#footnote-ref-67)