**Курсовая работа**

***ПО АГРАРНОМУ ПРАВУ***

***студентки 7 группы, 3 курса, заочного факультета,***

***Московской Государственной Юридической Академии***

Парцвания Екатерины Александровны

Тема 4.

**Правовой режим земель сельскохозяйственных**

**коммерческих организаций**

**План:**

1. Общая характеристика земель сельскохозяйственных предприятий.

2. Основания возникновения у них прав на землю,

3. Формы и виды собственности на землю у крестьян (фермеров), кооперативов, обществ. Их законодательное закрепление.

4. Аренда земельных участков предприятиями.

5. Использование земли: права и обязанности пользователей.

6. Охрана окружающей природной среды в связи с использованием земли.

7. Возмещение вреда при загрязнении окружающей Среды и нерациональном использовании природных ресурсов: порядок и условия.

1. Сельскохозяйственное законодательство, как и другие отрасли, переживает в настоящее время большие перемены. Отказ от монополии государственной собственности на земля и переход к разнообразию ее форм, в том числе допущение частной собственности, является сложной политической и социально-экономической проблемой. На месте бывших колхозов и совхозов советского периода с течением времени доказавших свою несостоятельность пришили, как более перспективные формы хозяйствования - сельскохозяйственные коммерческие организации.

Важнейшей проблемой сейчас является правовой режим земель сельскохозяйственных коммерческих организация до конца не урегулированный нашим законодательством (здесь можно назвать такие проблемы, как пока не все организационно-правовое формы сельскохозяйственных предприятий не коореспондируются с Новым Гражданским кодексом РФ (часть 1); отменены многие статьи Земельного кодекса РСФСР, в частности полностью отменена глава ХII, касающаяся правового положения “Земли колхозом, сельскохозяйственных кооперативов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций”). Работа над разработкой нового земельного законодательства активно ведется, но пока все мы ждем результатов проблема остается открытой.

Эта проблема очень важна для нас, т.к. согласно статистике именно сельскохозяйственные коммерческие предприятия используют большую часть земель сельскохозяйственного назначения. Сейчас законодатель разрабатывает новые методы регулирования этого вопроса, однако нужно заметить, что при разработке нормативных актов необходимо учитывать, во-первых, специфику самого сельскохозяйственного производства, а во-вторых то, что в нашей стране сельское хозяйство развивалось по особому пути.

В связи с этим важнейшим вопросом является уяснение для юриста правового режима земель сельскохозяйственных коммерческих организаций.

Согласно ст. 56 Земельного кодекса РСФСР “Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, представленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей”. Здесь можно отметить следующие факторы в силу которых землям сельскохозяйственного назначения придается такой большой аспект: ограниченность (неизменность количества); неперемещаемость; невоссоздаваемость; неуничтожаемость; практически неисчерпаемость производительной силы.

Издревне земли сельского хозяйства давали человечеству се 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. При отсутствии плодородия невозможно производство сельскохозяйственной продукции.” (Аграрное право: Учебник/ Отв. ред д.ю.н. Г.Е. Быстров. д.ю.н. проф. М.И. Козырь. - М, 1996, гл. Х проф. Сыродоев Н.А.).

В связи особенностям правового режима земель сельскохозяйственного назначения, их ценностью для народа законодателем предусмотрены гарантии, устанавливающие приоритет землепользования. Статья 26 Земельного кодекса РСФСР говорит о том, что земли, пригодные для нужд сельского хозяйства предоставляются прежде всего для сельскохозяйственных целей. Строго ограничена возможность изменения целевого назначения этих земель, и их изъятие из сельскохозяйственного оборота. При предоставлении земельного участка сельскохозяйственного назначения приоритетность пользуется именно сельскохозяйственное предприятие. Законодатель не предусматривает первостепенность предоставления земельного участка в зависимости от того для каких сельскохозяйственных форм ведения хозяйства собирается использовать эту землю претендент. Однако необходимо учитывать экономическую выгоду данного вида производства, а также “насколько умело и рачительно будет использовать участок соответствующий претендент” (Аграрное право: Учебник/ Отв. ред д.ю.н. Г.Е. Быстров. д.ю.н. проф. М.И. Козырь. - М, 1996, гл. Х проф. Сыродоев Н.А.).

В соответствии со ст. 24 Земельного кодекса РСФСР изъятие сельскохозяйственных земель с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд допускается только в предусмотренных законом (особых) случаях. Законодатель выделяет 2 вида сельскохозяйственных угодий:

- сельскохозяйственные угодья с кадастровой оценкой выше средснерайонного уровня;

- особо ценные для данного региона продуктивные земли.

Приведем перечень этих условий:

1. 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. Законодательством республик. входящих в состав РСФСР, могут предусматриваться другие случаи изъятия ценных сельскохозяйственных угодий.
2. Изъятие особо ценных для данного региона продуктивных земель, в том числе опытных полей (участков) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, а также земель природно-заповедного фонда, историко-культурного назначения и других особо охраняемых территорий, не допускается. Перечень участков таких земель устанавливается краевыми, областными, автономных областей, автономных округов.

В случае установления неправомерного изъятия сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственного производства, возмещаются не только убытки, причиненные таким изъятием, но и потери сельскохозяйственного производства.

Также убытки будут возмещены при ограничении какими-либо предприятиями или организациями использование земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии со ст. 57 Земельного кодекса РСФСР, где четко определен округ лиц, которым предоставляются земли сельскохозяйственного назначения, сейчас формы их организации приводится в соответствие с новым Гражданским кодексом.

Сельскохозяйственные коммерческие организации (предприятия), в соответствии с законодательством, могут использовать земельные участки на таких вещных правах, как право собственности и право бессрочного (постоянного) пользования. Кроме того, земельный участок может находится у сельскохозяйственного предприятия в аренде или временном пользовании. Государственные сельскохозяйственные предприятия могут использовать землю на любом из указанных видов прав (правовых титулах), кроме права собственности.

По своему содержанию право собственности является наиболее полным правом на землю. Согласно ст. 36 Конституции РФ, владение, пользование и распоряжение землей осуществляется собственником свободно, если это не нарушает прав и законных интересов иных лиц, и не наносит ущерба окружающей среде. В ст. 209 нового ГК РФ (часть 1) содержится практически аналогичное положение. Вместе с тем Кодекс вносит существенное дополнение, которое отсутствует в Конституции: владение, пользование и распоряжение землей осуществляется собственником свободно, но в той мере, в какой ее оборот допускается законом (ст. 209 ГК РФ). Говорится, что земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой ее оборот допускается законом о земле, т.е. земельным законодательством.

Надо отметить, что в ГК РФ по сравнению с прежним земельным, природоресурсным законодательством в соответствии положением ст. 261, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, на находящиеся на нем лес и растения.

В Водном кодексе РФ уже предусмотрена возможность нахождения в частной собственности физического и юридического лица водного объекта, расположенного в пределах земельного участка, который является собственностью конкретного лица. Но в отличии от ГК РФ Водный кодекс РФ вводит дополнительные условия в отношении такого водного объекта. Он, в частности, должен представлять собой небольшой по площади бессточный поверхностный искусственный или естественный водоем, не имеющий гидравлическую связь с др. поверхностными водными объектами. Площадь занятая водным объектом, включается при этом в общую площадь земельного участка. Представляется, что подобная статья будет включена в проект нового Земельного кодекса.

Сельскохозяйственные предприятия как земельный собственник обладает правомочиями владения, пользования и распоряжения земельным участком, что составляет право собственности. Это право можно определить следующим образом:

Правомочие владения - право фактического обладания (господства) землей, оно является необходимым условием для осуществления собственности и распоряжения. Правомочие владения представляет собой юридическое основание принадлежности земельного участка конкретной сельскохозяйственной организации, из него вытекают такие например, права, как право огораживать земельный участок, запрещать пользоваться им третьим лицам и т.д. (земельное право России. Учебник / Под ред. Петрова, М., 1995). Это правомочие неразрывно связано с обязанностью собственника использовать земельный участок строго по целевому назначению, установленному при приобретении (представлении) участка в собственность данной лицом.

Правомочие пользования означает юридическую возможность совершать определенные действия по пользованию (эксплуатации) земли для извлечения из нее полезных свойств и получение дохода. Это правомочие является одновременно и обязанностью земельного собственника использовать свой участок. В процессе использования земли собственник имеет право самостоятельно хозяйствовать на ней, использовать имеющиеся не участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, торф, возводить производственные и иные строения и сооружения и т.д.

Правомочие распоряжаться землей означает возможность определения собственником юридической судьбы участка путем совершения распорядительных действий. Юридические лица - собственники земельных участков имеют право продавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) АО, товарищества и т.д. (п. 2 Указа Президента РФ от 27 октября 1996 года “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России”).

В соответствии с законом основания возникновения права собственности на землю сельскохозяйственных коммерческих организаций как юридического лица могут является: продажа земельных участков фонда перераспределения земель местной администрацией на аукционе или по конкурсу (согласно п. 5 Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 года “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы”); передача земельного участка или его части, земельных долей (паев) в уставной капитал (складочный) капитал сельскохозяйственного предприятия (п 2. Указа Президента РФ от 27 октября 1996 года “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России”); выкуп сельскохозяйственным предприятием земельных угодий остающихся сверх причитающихся хозяйству бесплатно по среднерайонной норме. Речь идет о тех случаях, когда в результате реорганизации колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, согласно Положению, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 года № 708 (“О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса”) площадь земель, выделенных гражданам, имеющим право на получение земельных долей бесплатно, окажется в своей совокупности меньше площади прежних земельных угодий хозяйства. Последние вправе обратиться в районную администрацию (орган местного самоуправления) с ходатайством о дополнительном выделении оставшейся части земельных угодий в аренду или в собственность в порядке выкупа (п. 9, 12 Положения о реорганизации, колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий).

Собственность на землю может возникнуть и в результате покупки сельскохозяйственных долей (паев) у граждан, и иных лиц. Возможен переход права собственности на землю к организации как юридическому лицу в случае передачи гражданином своего участка по наследству или в порядке дарения.

Сельскохозяйственные предприятия могут использовать земельный участок на таком вещном праве, как бессрочное (постоянное) пользование.

В настоящее время земельные участки могут находиться в бессрочном (постоянном) пользовании тех сельскохозяйственных предприятий, которые получили их на этом вещном праве согласно ст. 12 ЗК РСФСР. Кроме того, в соответствии с п 21 Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий в бессрочное (постоянное) пользование представляются опытные поля (участки) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, а также земли природно-заповедного значения сверх установленных среднерайонных норм.

Земельные участки предоставляются в бессрочное, постоянное пользование (т.е. без установленного срока) на основании решения соответствующей администрации или органа местного самоуправления. При этом земли остаются в государственной ли муниципальной собственности.

Содержание права бессрочного пользования землей, а также права аренды и права временного пользования, на которых сельскохозяйственные организации тоже может использовать участок, образуют правомочия владения и пользования (аналогично правомочиям владения и пользования при собственности). Что касается правомочия распоряжения землей, то ни пользователь (как постоянный так и временный) ни арендатор им не обладают, хотя и вправе осуществлять некоторые распорядительные действия в отношении находящихся у них в постоянном пользовании или аренде земель. В частности, сельскохозяйственное предприятие может передать какую-либо часть своих земель во временное пользование гражданам или другим юридическим лицам по договору. До принятия Указа Президента РФ от 24 декабря 1993 года № 2287 порядок передачи земельных участков во временное, сроком, как правило, до трех лет, пользование определилось ст. 14 ЗК РСФСР (ныне не действует). Передача гражданам и юридическим лицам земельного участка во временное пользование оформляется договором временного пользования землей сельскохозяйственного назначения (форма договора утверждена Постановление Правительства РФ от 19 марта 1992 года № 177).

Что касается Гражданского кодекса ст.270, а также в проекте нового Земельного кодекса предусмотрено, что не только собственник земли, но и за юридическим лицом - пользователем земельного участка закрепляется право передавать этот участок или его часть как во временное пользование (срочное пользование на срок до 3-х лет), так и в аренду другими лицами. Это возможно только с согласия собственника участка. т.е. управомоченных государственных или муниципальных органов.

Сельскохозяйственная коммерческая организация вправе не только передать земельный участок (его часть) в аренду (форма договора аренды земли сельскохозяйственного назначения утверждена Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 года № 177) или во временное пользование, но и использовать землю на одном из этих обязательных прав с заключением соответствующего договора, который должен быть зарегистрирован в установленном законом порядке.

Вопрос аренды и арендных отношений надо рассмотреть особо. Сейчас в стране значительное место занимают сельскохозяйственные коммерческие организации, которые были образованы на основе аренды земель сельскохозяйственного назначения, что вызвано рядом исторических причин.

Аренда земельного участка - временное владение землей, нормы пользования которого установлены федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации и договором между собственником и арендатором. Такое академической определение этого понятия.

Аграрная реформа начала 90-х годов сделала ставку на предоставление земли в собственность производителям, а не в аренду. Ведь приватизация земли и означает ее передачу в собственность крупным и малым (семейным) коллективам производителей, и лишь хозяйствам, претендующим на землю сверх установленных норм, она может продаваться или сдаваться в аренду государственными органами.

Считается также, что истинный хозяин должен быть собственником, а не арендатором, ведь именно собственник заинтересован в стойком улучшении земель, тогда как арендаторы (особенно краткосрочные) способны растратить тот уровень плодородия, который окажется на предоставленных им землях.

При разработке законодательства об аренде был принят во внимание тот фактор, что качество и плодородие в различных регионах России существенно отличаются. Если в малонаселенных местностях земля имеет сравнительно невысокую ценность и ее передача в частную собственность не вызывает конфликтов, то в регионах с плотным населением та его часть, которая так или иначе оказывается отстраненной от земли, закономерно проявляется недовольство тем, что земля попадает в руки немногих. Этим доводом нередко пользуются региональные власти и для того, чтобы сузить распространение частной собственности на землю.

Поэтому в регионах, где земля имеет высокую ценность, более основательно было бы продавать ее (в рассрочку), либо сдавать в аренду, либо пропорционально уменьшить норму бесплатной ее передачи в частную собственность.

Помимо уже испытанных методов приватизации земли, в разных регионах страны могут быть испробованы также иные, включая (льготную) продажу земли в частную собственность, сдачу государственной земли в аренду и другое.

Поэтому, независимо от политических предпочтений, нужно быть готовым к тому, что государственные земли будут переходить в частные руки не только путем их бесплатной раздачи, но и посредством гражданско-правовых сделок, подвергающихся определенному преломлению в зависимости от особенностей земельных отношений в каждом конкретном регионе. При этом, распорядителем судьбы государственных земель должны быть не только местные органы власти (как сейчас), но также государственные органы федерального и регионального уровней - в зависимости от того, кому именно (муниципальными властям или же региону, Федерации) будет принадлежать та или иная земля на праве собственности.

Последнее обстоятельство требует реорганизации нынешней единой государственной землеустроительной службы, ибо у каждого органа власти должно быть “Свое” звено этой службы, подчиненной только ему, и выведенное из-под властного воздействия одноименного звена той же службы, состоящей при органе власти более высокого порядка. Такое “раздробление” государственной землеустроительной службы будет означать на деле прекращение так называемого двойного подчинения ее низших звеньев. Можно ожидать, что между различными, независимыми друг от друга звеньями этой службы сохранятся профессиональные, научные или иные связи; можно полагать, что нормативные и методические документы федерального звена землеустроительной службы, как наиболее квалифицированной, сохранят свой авторитет.

Продажа или сдача в аренду государственной земли по форме должна быть такой же сделкой, как аналогичные акты в пределах частного сектора. В принципе, к тем и другим должны применяться одни и те же правила. В то же время формы бланков, применяемых для однотипных сделок, могут и должны быть разными. Например, продавая или сдавая в аренду землю, орган государственной власти имеет возможность как бы в односторонним порядке предписать целевое назначение земли и предусмотреть санкции за нарушение этого условия.

Но если земля меняет владельца в пределах частного сектора, то прежний владелец может (и должен) лишь указать ее целевое назначение согласно некому первоначальному акту, относящемуся к моменту приватизации этой земли. Естественно также, что он не может угрожать покупателю какими-либо санкциями в случае нарушения последним режима, предписанного целевым назначением земли. О таких санкциях покупателю могут напомнить лишь при государственной регистрации сделки (от имени государства, но не от имени продавца). Если же частная земля сдается в аренду, то от арендодателя можно и нужно требовать, чтобы в арендный договор было включено условие о целевом назначении земли и о возможных санкциях - как со стороны арендодателя, так и земельных органов - в случае нарушения этого условия.

Договор аренды и договор временного пользования имеют нечто общее. В обоих случаях это срочный договор, т.е. на заранее установленный срок. В тоже время между ними имеются различия. Так, договор аренды может быть краткосрочным - до 5 лет, и долгосрочным - до 50 лет, договор же временного пользования землей заключается, как правило, на срок не более 3 лет; арендодателями, согласно законодательству, могут быть только собственники земельных участков, а срочной предоставляющей земельный участок во временное пользование - кроме собственника также землевладелец, землепользователь или арендатор. Имеются и другие различия.

Российский комитет по земельным ресурсам и землеустройству в письме от 18 марта 1996 года № 5-16\489 направил своим органам на местах рекомендательную форму договора аренды земельных участков, поселений. Этот договор реализует отношения владельцев земли в лице муниципальных властей и арендаторов, которыми могут выступать любые частные и юридические лица. Форму этого договора с некоторой доработкой могут использовать любые собственники земли.

Необходимость появления такого документа назрела давно. Раньше местные органы власти вынуждены были сами составлять договоры аренды, что нередко приводило к курьезам. Так, в одном из райцентров был заключен договор аренды без упоминания об арендной плате, ее размере и сроках Участок, о котором идет речь, был передан в пользование на 49 дет практически бесплатно. Подобных случаев достаточно.

В документе Роскомзема муниципальным властям предлагаются и базовые размеры арендной платы. Их рекомендуется устанавливать решением органа исполнительной власти в размере 0,5 процента и более от нормативной цены земли, принятые согласно Постановлению Правительства России от 03.11.94 № 1204 “О порядке определения нормативной цены земли”.

В соответствии с действующим законодательством максимальный срок договора аренды земельного участка в Российской федерации 50 лет, однако никакого запрета на продление или перезаключение такого договора нет.

Земельные участки могут быть переданы в аренду исключительно по решению собственника уполномоченного им лица.

Согласно второй части ГК РФ, если арендодатель является собственником земельного участка, он предоставляет арендатору право аренды или иное право пользования соответствующей частью участка. Если же арендодатель не является собственником земельного участка, то он по общему правилу вправе сдать свое здание если сооружение в аренду без согласия собственника участка, передав арендатору тот же титул на землю, что имеет сам.

В соответствии с Указом Президента России “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР” (п. 5) местной администрации предоставлено право организовать передачу в аренду земель с правом последующего выкупа в собственность. Установлено, что при передаче в аренду преимущественные права предоставляются лицам, ранее арендовавших земельные участки.

Каждый собственник, будь это частное лицо или государство, в договоре аренды земельного участка самостоятельно устанавливает нормы пользования и ограничения.

Так, например, московские власти дают возможность арендаторам продавать права аренды, закладывать, завещать. В некоторых областях России возможна и субаренда земельного участка.

Аренда земли - несомненный шаг вперед по сравнению с постоянным бессрочным пользованием. Последнее не гарантирует прав владения участком, который может быть в любой момент изъят (с предоставлением иного - по усмотрению властей).

Аренда же большую часть прав определенно устанавливает и защищает.

К серьезным недостаткам аренды относятся неопределенность размера арендной платы в будущем и отсутствие гарантии, что на следующий срок договор будет заключен именно с этим, а не с иным арендатором. Эти вопросы уже рассматриваются нашим законодателем и вскоре, я надеюсь, сфера этого вопроса будет разрешена самым наилучшим путем.

Земельная правосубъектность сельскохозяйственной коммерческой организации - это способность этой организации иметь права, соответствующие целям деятельности, предусмотренными в его учредительных документах и нести обязанности в области использования и охраны земель, а также способность своими действиями приобретать права и создавать для себя обязанности и исполняя их.

Рассматривая права и обязанности сельскохозяйственных предприятий по использованию земли нельзя не упомянуть, что земли на которых сельскохозяйственные предприятия ведут свое производство, являются землями сельскохозяйственного назначения и относятся к основной категории земель РФ. Категории земель устанавливаются в соответствии с их целевым назначением. Так, для земель сельскохозяйственного назначения основной целью использования является производство сельскохозяйственной продукции.

Принцип целевого характера использования земель представляется собой один из важнейших принципов российского земельного права. Этот принцип реализуется в нормах права через закрепление обязанности всех субъектов использовать земельные участки в соответствии с основным целевым назначением независимо от того, на каком правовом титуле они предоставлены.

Под целевым назначением земель понимаются установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земли.

Кроме целевого назначения земли, известного действующему законодательству, можно говорить о таком правовом институте, как понятие разрешенного использования земельных участков, под которым понимается использование земельного участка с учетом целевого назначения и установленных ограничений и обременений.

Разрешенное использование земельного участка, которое определяется на основе градостроительной и землеустроительной документации, зонирования может содержать требования к: способам использования земель и запрещению тех из них, которые ведут к деградации почв, снижению их плодородия или ухудшению экологической и санитарной обстановки; плотности, высоте и глубине застройки в соответствии с градостроительной документацией и строительными нормами и правилами; размещению строений и сооружений в пределах земельного участка и иные требования.

Перечень требований, включаемых в разрешенное использование земельного участка, не зависит от вида прав на дачный участок и определяется соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления при предоставлении земель. Разрешенное использование, самовольное изменение которого допускается, указывается в решениях компетентных органов о предоставлении (передаче) земельного участка или об установлении специальных режимов использования земель (например, природоохранного, рекрационного и иного назначения); документах государственного земельного кадастра; поземельной книге; в договорах по сделкам с землей и в документах, удостоверяющих право на землю.

Представляется важным с точки зрения рационального использования земель, улучшения их охраны именно на законодательном уровне определить как понятие целевого назначения земель так и понятие разрешенного использования земельных участков, закрепить порядок установления и изменения основного целевого назначения и вида разрешенного использования участка и т.д.

Все многочисленные права и обязанности, составляющие правомочие пользования, являющегося неотъемлемым элементом земельной правосубъектности сельскохозяйственных предприятий, подразделяются на общие права и обязанности и специальные. Общие права и обязанности распространяются на всех субъектов, и использующих землю, независимо от ее категории и целевого назначения участка. Короме того, права и обязанности могут быть установлены применительно к использованию земель, например сельскохозяйственного назначения или другой категории земельного фонда. Права и обязанности, зависящие от категории земель и целевого назначения участка, являются специальными. Объем и содержание права и обязанностей при временном пользовании и аренде земли могут зависеть от условий договора, заключаемого сторонами (например, право на последующий выкуп земельного участка при аренде; право на возведение для производственных целей строго перечисленных в договоре построек временного характера при договоре временного пользования землей и т.д.)

Среди общих права по использованию земель следует назвать: право самостоятельно хозяйствовать на земле; право использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, водные объекты; возводить производственные и иные строения и сооружения. К специальным правам субъектов, использующих земли сельскохозяйственного назначения, можно отнести: право собственности на посевы и насаждения; в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культуротехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранительными требованиями, участвовать в решении вопросов мелиорациях земель (ст. 52 ЗК РСФСР).

Законодательство запрещает какое бы то нибыло вмешательство в хозяйственную деятельность, связанную с использованием земли, со стороны государственных и иных органов и организаций, за исключением случаев предусмотренных законом. Нарушенные земельные права должны быть восстановлены добровольно стороной, совершившей нарушение, либо через суд. Убытки, причиненные нарушением прав сельскохозяйственных предприятий подлежат возмещению нарушителем в полном объеме, включая упущенную выгоду. Споры о возмещении убытков рассматриваются судом или арбитражным судом (ст. 53 ЗК РСФСР). Убытки возмещаются и в случае изъятия земель для государственных или муниципальных нужд, а также при временном занятии земель или ухудшении их качества, ограничении земельных прав сельхозорганизации.

Законодательством предусмотрены определенные гарантии права сельскохозяйственных предприятий при изъятии у них земельных участков для государственных или муниципальных нужд (выкуп участка по договорной цене у собственника; строительство по желанию предприятия производственных или иных построек взамен изымаемых и т.д.); установлен запрет на изъятие особо ценных продуктивных земель и исключительный порядок изъятия сельхозугодий с кадастровой оценкой выше среднерайонного уровня и другие требования.

Все субъекты, имеющие землю, в том числе и сельскохозяйственные предприятия, обязаны (общие обязанности): эффективно ее использовать в соответствии с целевым назначением; применять природоохранные технологии производства, не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности; осуществлять комплекс мероприятий по охране земель; не нарушать права других собственников земли, землепользователей, землевладельцев и арендаторов, а также порядок пользования лесными угодьями, водными и другими природным объектами; своевременно производить платежи по земельному налогу и арендной плате; своевременно представлять в установленном порядке сведения о состоянии и использовании земель; вести строительство в соответствии с действующими строительными нормами и правилами по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранительными органами (ст. 53 ЗК РСФСР).

Специальными обязанностями, присущими именно субъектам, которые используют земли сельскохозяйственного назначения, можно считать: обязанность осуществлять рациональную организацию территории; обязанность восстанавливать и повышать плодородие почв, а также другие полезные свойства земли; осуществлять защиту земель от ветровой и водной эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства, химическими веществами (минеральные удобрения, пистициды и др.); защиту от заражения сельскохозяйственных угодий и других земель карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорняками, кустарником и мелколесьем, от других процессов ухудшения культуртехнического состояния земли.

В процессе производственной деятельности, человек может отрицательно влиять на природные объекты. В целях предупреждения такого влияния или уменьшения его последствий. Все чаще мы сталкиваемся неблагоприятной экологической обстановкой, которая негативно отражается на нашем здоровье и основном народном достоянии - земле. Говоря об этой теме, еще раз важно подчеркнуть ст. 36 Конституции РФ, которая, как уже сообщалось выше, упоминает о экологической этике (требования) при эксплуатации земель.

Эти требования закреплены в Земельном кодексе РСФСР, Закона “Об охране окружающей природной Среды”, а также ряде других нормативных актов, как например, постановление Правительства РФ от 13 октября 1995 года “О неотложных мерах по защите почв от ветровой и водной эрозии”. Этим постановлением определен целый ряд противоэрозионных мер для улучшения природного качества земель. “Согласно закону в случае невозможности в ближайшее время восстановить плодородие почв деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими радиоактивными веществами свыше допустимой концентрации, а также карантинными вредителями и болезнями растений предусматривается консервация земель (т.е. прекращение на них всякой хозяйственной деятельности). (Учебник: Аграрное право. под. ред. Быстрова Г.Е. и Козыря М.И.- М.: Юристъ, 1996.).

Одной из актуальнейших проблем является то, что превышаются нормативы предельной концентрации вредных веществ. Пользователь часто превышает эти нормативы, что конечно негативно сказывается на экологической обстановке в данном регионе.

Вопросы охраны окружающей природной среды закреплены в нормах Земельного кодекса, в частности в ст. 103 определяется экологические и санитарно-гигиеничесакие требования к размещению, проектированию и вводу в эксплуатацию объектов, строений и сооружений, влияющих на состояние земли. По сути в этой статье определено в каких случаях, в каком порядке, и каково содержание санитарно-гигиенических и экологических требований.

В законе “Об охране окружающей природной среды” в статьях 25-34 раздела IV устанавливаются нормы, регламентирующие качество (состояние) окружающей Среды. Закон выдвигает одно из важных требований для таких нормативов - соответствие международным стандартам. (Конечно все мы знаем, что в настоящее время наша страна мало подготовлена для выполнения нормативов предельно допустимых выбросов принятых в мире. Поэтому, согласно ст. 54 выбросы, сбросы допускаются только на основе разрешения органов охраны окружающей природной Среды.) Нормы направлены на определение допустимых границ воздействия на окружающую природную среду и устанавливают механизмы, гарантирующие ее безопасность. Здесь законодатель вводит такие понятия, как оценка качества (состояния) окружающей природной Среды осуществляется путем установления предельно допустимых концентраций вредных веществ (ст. 26) - установлены для вредных химических веществ; предельно допустимых уровней вредных воздействий (ст. 28) - установлены для таких вредных воздействий, как шум, вибрации, радиация, магнитные поля и другие физические воздействия.

Закон об охране окружающей природной Среды предусматривает возможность установления более строгих нормативов воздействия с учетом природно-климатических особенностей территорий: государственных природных заповедников, национальных и природных парков, курортов и рекрационных зон.

Необходимо также учитывать экологические требования при природопользовании (по существу они закреплены во всех статьях с 40 по 57 Закона об охране окружающей Среды”). Собственник не только должен не нарушать, но и предпринимать определенные меры для улучшения качества, повышения плодородия и т.п. По существу это означает экологизацию природопользования и всех его конкретных видов (землепользования, недропользования, лесопользования, водопользования, пользования атмосферным воздухом и животным миром).

Закон подходит к такому понятию, как экологизация природопользования, которое означает всемерное улучшение его охраны от различных вредных техногенных и антропогенных воздействий, приводящих к ухудшению окружающей природной Среды. Так, земли охраняются от эрозии и заражения, загрязнения, истощения и т.д. В то же время предусматриваются меры предупреждения вредного влияния природных явлений, ликвидации их последствий (селевых потоков, оползней и т.д.). Предусматриваются меры экономического механизма, экологической экспертизы, усиления экологического контроля, традиционной юридической ответственности, а также специальной эколого-правовой ответственности (прекращение права х землепользования и т.д.).

Эколоигизация природопользования означает усиление его охраны, вводит его в рамки рационального, научно обоснованного, безвредного или менее вредного для окружающей природной среды, включает в систему экологической безопасности.

Существуют также нормы полностью запрещающие использование определенных веществ, список которых постоянно пополняется. Этим вопросом занимаются органы Госсанэпиднадзора и Министерство Охраны окружающей природной среды.

В целях обеспечения нормализации экологической обстановки законодательство предусматривает также и меры поощрения - экономическое стимулирование собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов за рациональное использование и охрану земель (ст. 105 Земельного кодекса РСФСР). Виды экономического стимулирования закреплены в ст. 106 ЗК РСФСР:

Так мера по выделению средств республиканского и местного бюджетов для восстановления земель, нарушенных по вине лиц, использующих эти земли, возникла из-за того, что когда собственник использовал данные земли для нужд горных разработок, изыскательских и иных работ подобного рода, причинив тем самым вред почвенному покрову. Конечно собственник проводите рекультивацию данной земли, но чаще всего требуются дополнительные вложения для восстановления земли. Эти дополнительные вложения поступают из бюджета.

Освобождение от платы за земельные участки, находящиеся на стадие сельскохозяйственного освоения, в период предусмотренный проектом производства работ - еще одна мера экономического стимулирования пользователя данным участком. Законодатель понимает, как трудно осваивать целинные земли. Сама мера направлена на стимулирование пользователя к использованию данного участка, что дает государству большую рационализацию использования ее территорий.

Закон также гарантирует частичную компенсацию из средств бюджета снижения дохода в результате временной консервации земель, нарушенных не по вине лиц, использующих эти земли. “Необходимость консервации земель возникает как в силу естественных причин (например, подтопление, оседание почвы и т.п.). Выбытие из эксплуатации части земельной площади вызывает у соответствующего хозяйства либо прямые убытки, либо наряду с ними упущенную выгоду. Закон предусматривает частичную их компенсацию за счет бюджета, видимо, в связи с тем, что если предприятия, организации и граждане, виновны в нарушении земель, то ущерб должны возмещать последние. Если же нарушение произошло в силу естественных причин, то здесь может иметь место страховой случай, и убытки должны возмещать страховые организации (если имеется договор о страховании)”(Учебник: Аграрное право. под. ред. Быстрова Г.Е. и Козыря М.И.- М.: Юристъ, 1996.). К вопросу о страховании я еще вернусь.

Важнейшей мерой, на мой взгляд, является поощрение граждан, ведущих крестьянское хозяйство, колхозов, совхозов и других предприятий, а также их руководителей и специалистов за улучшение качества земель, повышение плодородия почвы, продуктивности земель лесного фонда, поскольку дает пользователю экономически выгодную позицию заботиться о природе.

К этой же цели стремиться и другой вид экономического стимулирования рационального использования и охраны земель - он предусматривает установление повышенных цен на экологически чистую продукцию. Собственнику должно быть выгодно заботиться о природе, а не загрязнять ее.

Как мера к обеспечению экологической безопасности согласно Закону РСФСР “Об охране окружающей природной Среды” в Российской Федерации осуществляется добровольное и обязательное экологическое страхование предприятий, учреждений, организаций, а также граждан, объектов их собственности и доходов на случай экологического и стихийного бедствия, аварий и катастроф.

Страхование имущественной ответственности предприятий и организаций всех форм собственности на случай загрязнения окружающей Среды (экологическое страхование) должно являться формой возмещения ущерба, причиненного в результате внезапного, не преднамеренного и неожиданного загрязнения ими окружающей среды. Экологические страховые платежи могут выступать в качестве вида платежей за будущие аварийные выбросы (сбросы) вредных веществ в атмосферу, воду, землю и т.п.

Страховое возмещение по экологическому страхованию должно выплачиваться конкретным отдельным физическим и юридическим лицам в размерах, предусмотренных действующим гражданским законодательством, и устанавливаемых в результате рассмотрения дел в судебном или другом, предусмотренным законодательством, порядке.

Но если же законодательство все же было нарушено, как возмещается вред при загрязнении окружающей природной Среды и нерациональном использовании природных ресурсов?

В соответствии со ст. 20 Закона об охране окружающей природной Среды, это загрязнение рассматривается как причинение ей вреда. За такой вред устанавливаются платежи, определяемые на основе базовых нормативов за нормативное и сверх нормативное загрязнение окружающей природной Среды. Такие нормативы установлены положением, утвержденным Правительством РФ 28 августа 1992 г. № 632. Эти платежи не связываются с экологическим правонарушением, поскольку такое загрязнение является “разрешенным” (лицензиями), то есть поэтому не является нарушением природоохранительного законодательства и здесь возникает вопрос о вине причинителя. Платежи взыскиваются в бесспорном, безакцептном порядке, то есть без решения суда, арбитражного суда.

Положение определяет порядок наложения штрафов. так, органы Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству, Министерства Охраны окружающей Среды и природных ресурсов Российской Федерации, Государственного комитета Российской Федерации по вопросам

В последних строчках указанного Положения сказано, что эти платежи не освобождают причинителя от возмещения вреда, возникшего в результате экологического правонарушения, то есть по вине его причинителя.

Это означает, что такой вред уже рассматривается как неправомерный, “неразрешенный”, возникший не связи с разрешением (лицензией), сверх или помимо них, виновный вред (ст. 86). За такой виновный вред и предусматривается имущественная, гражданско-правовая ответственность.

Но трудности возникают на практике в связи с тем, что и в первом и во втором случаях вред причиняется по существу одинаковыми - с объективной стороны, если брать без учета субъективной стороны - действиями, а именно: загрязнением окружающей природной среды путем выбросов, сбросов вредных веществ, размещением отходов. Только в первом случае (ст. 20) эти действия не увязываются с экологическим правонарушением, а во втором - прямо увязываются с экологическим правонарушением (ст. 86 Закона, ст. 44, 454 ГК РФ).

Статья 87 Закона подробно регулирует порядок возмещения такого противоправного вреда. В ее содержании следует обратить внимание на три момента: во-первых, на порядок исчисления вреда в соответствии с утвержденными методиками или при их отсутствии - по фактическим затратам. Во-вторых, сумма взыскиваемого ущерба возвращается потерпевшему (а не подлежит перечислению в экологические фонды, как утверждали некоторые документы до выхода Закона). Это право потерпевшего - на возмещение причиненного ему ущерба. Полученные таким образом суммы возмещения потерпевший обязан направить на восстановление потерь в природной среде, воспроизводство природных ресурсов. Наконец, в-третьих, с согласия сторон суд, арбитражный суд может принять решение о возмещении причиненного вреда в натуре путем возложения на ответчика обязанности по восстановлению природной среды за счет сил и средств ответчика (ст. 87).

Отдельно Закон решает вопрос о возмещении вреда, причиненного здоровью и имуществу граждан неблагоприятным воздействие окружающей природной Среды вследствие хозяйственной деятельности. В чем новизна постановки этого вопроса? Прежде всего в том, что суды нацеливаются на рассмотрение подобного рода исков. Далее, в том, что здесь наиподробнейшим образом перечисляются виды расходов, которые входят в размер подлежащие возмещению ущерба. Подчеркивается, что дела о возмещении вреда здоровью могут быть рассмотрены и по искам общественных объединений, прокурора. Наконец, Закон очень категорично решает вопрос о том, с кого взыскивать средства, если причинитель вреда неизвестен либо установить его не представляется возможным - ущерб возмещается за счет средств экологических фондов.

Весьма интересна статья 91 Закона, предусматривающая предъявление исковых требований в суд или арбитражный суд о прекращении экологически вредной деятельности, причиняющий вред природопользователю, препятствующей ему в полном объеме использовать предоставленные ему по закону право пользования, владения природным ресурсом. “Ассоциация крестьянских хозяйств предъявляет в порядке ст. 91 иск к химкомбинату, вредные выбросы от которого снижают качество сельскохозяйственной продукции. Суд вправе принять решение, обзывающее химкомбинат прекратить выбрасывать загрязняющие вещества и причинять убытки землепользователям. В соответствии с таким решением учреждение банка обязано приостановить финансировать производственную деятельность комбината до тех пор, пока предприятие не исправит недостатки. Может быть, сейчас все это выглядит утопично, но именно такой порядок должен быть в эколого-правовом государстве, где, заботясь о человеке, чтят законы об охране окружающей природной Среды.” (“Законодательство об охране окружающей природной Среды и практика его применения”. Законодательство и экономика. М. № 21/22 1995г.).

Исключение составляют случаи причинения вреда гражданину или юридическому лицу и их имуществу источником повышенной опасности (ст. 454 ГК), то есть без учета вины, или неблагоприятным воздействием окружающей Среды (землетрясения, вулканы, наводнения, селевые потоки и др.), ибо здесь вообще не встает вопрос об экологическом правонарушении, а вред также возмещается - в связи с самим событием, фактом.

Согласно действующему законодательству привлечение к уголовной или административной ответственности не освобождает от возмещение причиненного вреда.

**Решение задач:**

1. Для наиболее четкого ответа на поставленный вопрос необходимо определить, что в соответствии с п. 1 ст. 2 Закона РФ “О товарных биржах и биржевой торговле” от 20.02.92г. № 2383-1 под товарной биржей понимается организация с правами юридического лица, формирующая оптовый рынок путем организации и регулирования биржевой торговли, осуществляемой в форме гласных публичных торгов. проводимых в заранее определенном месте и в определенное время по установленным ею правилам.

Из этого определения можно вывести конкурсность биржевого торга и продажа по предложению наивысшей цены (торги в основном проходят в фоме аукциона).

Но все таки, как основной квалифицирующий принцип деятельности биржи надо выделить гласность и публичность торгов на бирже.

Устав, Правила торговли и другие документы биржи должны предусматривать следующие положения:

- заключение сделок только в биржевом собрании и через механизм открытого торга;

- регистрация сделки и доведение информации о ней до участников биржевых торгов в ходе данного биржевого собрания;

- информирование участников торгов о ценах биржевых сделок;

- публикации данных о товарах (биржевых операциях, котировках и др.), допущенных к биржевой торговле на данной бирже;

- запрещение наемным служащим биржи участвовать в биржевых сделках и создавать собственные брокерские конторы;

- запрещение наемным служащим биржи прямо либо косвенно использовать или передавать служебную информацию другим лицам для осуществления биржевых операций.

Особенности участия в биржевых торгах предусматривают участие либо членов биржи, либо третьих лиц через членов биржи.

Договор заключенный на бирже заключается в отношении биржевого товара в ходе биржевых торгов. Предусмотрены особые виды биржевых сделок (ст. 8 Закона).

Посредничество на бирже выделяется как еще один биржевой принцип на котором строится вся деятельность биржи, осуществляемая исключительно биржевыми посредниками.

Биржевая торговля осуществляется только на основе лицензии, которую выдает Комиссия по товарным биржам при Государственном комитете Российской Федерации по антимонопольной политике и поддержке новых экономических структур. (ст. 12 Закона).

Как принцип биржевой торговли можно выделить самоуправление - вмешательство высших и местных органов государственной власти в управление и деятельности биржи, кроме случаев предусмотренных законодательством РФ, не допускается.

2. Клиент брокерской фирмы или сама брокерская фирма может оформить свой договор п. 1 ст. 25 Закона РФ “О товарных биржах и биржевой торговле”, на котором строится их сотрудничество. В соответствии со ст. 20 этого же Закона брокерская фирма осуществляет биржевую торговлю:

1. непосредственно от своего имени и за свой счет;
2. от имени клиента и за его счет;
3. от своего имени за счет клиента;
4. от имени клиента за свой счет.

Все это оформляется, как было уже сказано, в договоре.

Сама биржа может регламентировать взаимоотношения биржевых посредников с их клиентам только в пределах своих полномочий, применять в установленном порядке санкции к биржевым посредникам, нарушающим установленные ею правила взаимоотношений биржевых посредников с их клиентами.

Биржевые посредники вправе требовать от своих клиентов внесения гарантийных взносов на свои расчетные счета, открытые в расчетных учреждениях (клиринговых центрах), а также предоставления прав на распоряжение ими от имени биржевого посредника в соответствии с данным ему поручением.

3. При решении этих задач необходимо учитывать (поскольку все они связаны с возмещением убытков) какой договор был заключен брокерской фирмой “Любомир” с братом” и их клиентами, по поручению которых она осуществляла свою деятельность - если от своего имени, то в соответствии со ст. 990 ГК РФ был заключен договор комиссии и комиссионер - брокерская фирма сама предъявляет требования к третьему лицу, нарушившему обязательства. В случае, если брокерская фирма заключила договор поручения, то в соответствии со ст. 971 ГК РФ требования по возмещению убытков будут применять доверитель - то есть, то лицо, доверившее брокерской фирме осуществлять посредничество.

В первом случае:

Если стороны заключили сделку в соотвествии со ст. 445, 447 ГК РФ, а также ст. 7, 8 Закона “О товарной бирже и биржевой торговле”, то оптовый покупатель - компания “Моросейка” несет отвественность в соотвествии с санкциями, определенных договором, а при их отсутсвии в соотвествии со ст. 15 и 395 ГК РФ.

Согласно принципу гласности и публичности торгов на товарной бирже (ст. 448 ГК РФ), компания “Моросейка” - нарушитель договорных обязательств.

Во втором случае:

Нарушен договор поставки поставщиком, при этом имело место просрочку поставки товаров (ст. 523 ГК РФ). Данный спор решается в соответствии с ответственностью, предусмотренной в самом договоре сторонами (ст. 521 ГК РФ), либо согласно действующему законодательству. Если санкции не были предусмотрены в договоре , тогда к сельскохозяйственному коммерческому объединению “Ярохме” можно применить следующие требования:

Возместить убытки в соответствии со ст. 15 и корреспондирующейся с ней ст. 393 ГК РФ, а также ст. 524 ГК РФ. В соотвествии со ст. 28 Закона “О товарной бирже и биржевой торговле” брокерская фирма может также потребовать возмещение ущерба, причиненного противоправными действиями+ в соответствии с 330 ст. ГК - неустойку.

В третьем случае:

Объединение “Цна” нарушила договор, следовательно ст. 523 ГК РФ в соотвествии с 393 ст. ГК РФ обязаны возместить убытки. В соответствии с п. 3 ст. 486 ГК РФ поставщик в праве требовать от покупателя оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ, а также возмещения понесенных убытков если иные штрафные санкции не были предусмотрены в самом договоре поставки. В соотвествии со ст. 28 Закона “О товарной бирже и биржевой торговле” брокерская фирма может также потребовать возмещение ущерба, причиненного противоправными действиями, если брокерская фирма сама предъявляет иск + нестойку в соотвествии с 330 ст. ГК РФ.

**Использованная литература и нормативный материал:**

1. Аграрное право. Отв. ред. проф. Г.Е. Быстров, проф. М.И. Козырь. Учебник. М., 1996.
2. Земельное право России М., 1995.
3. Предпринимательское право. М., 1993.
4. “Экономика и среда обитания”. В. Петров. Журнал “Закон”. № 3 1993.
5. Комментарий к законодательству об охране окружающей среды. Законодательство и экономика. М., № 21-22 (115-116)/1995.
6. Хозяйственное право, учебник. М., 1994.
7. Земельно-аграрная реформа в России. Сб. М.: Юридическая литература, 1994.
8. Конституция РФ.
9. Гражданский кодекс РФ (1 и 2 части).
10. Закон “О крестьянском (фермерском) хозяйстве” от 22 ноября 1990 года с последующими изменениями и дополнениями.
11. Указ Президента РФ от 17.12.91 г. “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР”.
12. Указ Президента РФ от 27.10.93 г. “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России”.
13. Закон “О товарных биржах и биржевой деятельности” ред. от 19.06.95 г. № 2383-1.
14. Закон “Об охране окружающей природной среды” от 19.12.91.