КОММЕНТАРИЙ

 к Закону о крестьянском (фермерском) хозяйстве

 Развитие крестьянского (фермерского) хозяйства - одно из важных звеньев ныне проводимой аграрной реформы. Сейчас в России более 200тыс. ферм, среди которых немало высокодоходных, есть фермеры-миллионеры, но в своей общей массе это пока слабые,технически плохо оборудованные, недостаточно обустроенные хозяйства.

Главная причина такого положения - нехватка у государства средств для предоставления им льготных кредитов, дефицит сельскохозяйственных машин и много другого, что необходимо для работы на земле.

 Надо сказать, процесс создания крестьянских хозяйств по стране идет неравномерно. В тех районах, где им уделяется должное внимание,где понимают их роль в становлении российского рынка, их гораздо больше и они успешнее функционируют. И, наоборот, там, где их значение игнорируется, они и возникают реже, и плохо развиваются,часто самоликвидируются. Только в 1992 году в таких районах России прекратили свою деятельность более 3 тыс. крестьянских хозяйств.

 Неоднозначно отношение к фермерству и сельского населения,привыкшего к условиям жизни в колхозах совхозах. В крестьянском хозяйстве оно часто видит покушение на свои сложившиеся в советский период традиции. Нередко такие настроения формируются целенаправленно. Поэтому в ряде мест фермерские хозяйства воспринимаются враждебно, им оказывается жесткое противодействие -совершаются поджоги, разрушаются постройки,портятся посевы,уничтожается скот и т.п. Таким образом, становление новых форм отношений в деревне идет с большим трудом.

 Сказались на этом процессе также просчеты и ошибки политиков и законодателей. Два года назад, когда реформы только начинались и возникли первые крестьянские хозяйства, с высоких трибун часто слышались призывы к разгону колхозов и совхозов, заверения, что страну накормят фермеры. Правда, сейчас реформаторский ажиотаж несколько поостыл. У Правительства, как было подчеркнуто на VII Съезде народных депутатов, в настоящее время нет материальных ресурсов для расширения сети крестьянских хозяйств, поэтому главным направлением в политике стало создание материально-экономических условий для поддержки фермерства, его хозяйственно-производственного и организационного укрепления. Это зафиксировано в нашем законодательстве, в частности, в Законе о крестьянском (фермерском)хозяйстве (в преамбуле), в последующих законодательных и правительственных актах, и сейчас данное направление земельной реформы стало приоритетным.

 Но каких-то ощутимых сдвигов пока, увы, не наблюдается.

 Естественно, помимо экономических и организационных условий необходима еще и правовая база для образования и деятельности фермерских хозяйств. И, надо сказать, такая база у нас есть.

 Однако в данный момент причины бедственного положения фермеров,да и всего агропромышленного сектора, лежат вне сферы права.

 Сотрудниками Института законодательства и сравнительного правоведения было проведено в Новгородской области социологическое исследование с целью выявления причин, препятствующих развитию фермерского движения. Среди них опрошенные, а это было фермеры, а также работники Советов и земельных органов, на первое место поставили отсутствие материально-технического снабжения и кредитов (49-94,2%), неуверенность в стабильности земельных отношений (30-57,7%), недостаточные законодательные гарантии прав собственников, пользователей и арендаторов (20-38,5%),ограниченность земельного фонда (17-34%), невозможность оптом сбывать произведенную продукцию (12-23%), противодействие работников государственных органов (Советов и исполкомов, земельных органов)(6-11,5%). Среди иных причин отмечали отсутствие контроля за исполнением законов о земельной реформе, непоступление в продажу необходимой техники и невозможность приобретать ее в кредит, в счет будущего урожая, отсутствие натуральной семенной ссуды, реальных отношений залога и, наконец, четких нормативных документов,определяющих порядок образования хозяйств, приватизации земель.

 Вместе с тем следует отметить, что законодатель не использует такие возможности развития фермерских хозяйств, как привлечение в аграрную сферу, и прежде всего в сферу индивидуального производства,частного капитала, что при недостатке материальных и финансовых ресурсов у государства было бы весьма эффективно. Это можно было бы сделать за счет расширения гарантий возврата капитала путем обеспечения полученных крестьянским хозяйством земель залогом либо государственными гарантиями. Целесообразно было бы шире использовать иностранный капитал, создавать импортирующие акционерные фирмы,осуществлять кредитные закупки под твердые обязательства. Все это, в свою очередь, требует законодательного разрешения вопросов о собственности на землю, ибо залог возможен лишь на основе гарантий в кредитных отношениях, об участии иностранного капитала и иностранных инвесторов в развитии сельского хозяйства.

 Нуждается в усовершенствовании и налоговая система, которая в настоящее время не позволяет фермерам использовать все имеющиеся у них ресурсы. Как ни странно, но в налоговом законодательстве установлено, что, если фермер занимается только, допустим,растениеводством или животноводством, он платит лишь земельный налог, но если он начнет перерабатывать произведенную им продукцию или прибегнет к иной деятельности для получения средств на развитие своего хозяйства, он будет облагаться дополнительными налогами. Не стимулирует налоговое законодательство и инвестиций в сельскохозяйственное производство, которые, кстати, во многих государствах освобождаются от налогообложения.

 Говоря о фермерском законодательстве, нужно отметить, что пока оно находится в стадии становления, многие вопросы в нем еще недостаточно детально урегулированы, существует масса пробелов. Все это, естественно, тормозит развитие крестьянских хозяйств. Таким сдерживающим фактором является, в частности, установление пределов фермерского землевладения намного ниже мировых стандартов. В таких стесненных рамках и при нашей сельскохозяйственной технике трудно организовать рентабельное производство на современно уровне. Не урегулирована и проблема преобразования личных приусадебных хозяйств в фермерские.

 Но главным остается все-таки вопрос о собственности на землю.

Проведенные авторами социологическо-правовые исследования показали,что его неурегулированность имеет весьма серьезные последствия. Так,у крестьянских хозяйств, в которых землепользование строится не на праве собственности, а на аренде, отсутствует стимул к вложению средств в повышение качества земель, поскольку арендаторам такие вложения, как правило, не компенсируются. Эти же исследования показывают, насколько забюрократизирован у нас порядок выделения земли под крестьянские хозяйства.

 Таким образом, фермерское законодательство, созданное в период,когда реформы только начинались, было и остается во многом несовершенным. Но работа над ним продолжается. Наиболее важным среди нормативных актов, регулирующих отношения в рассматриваемой области,является Закон о крестьянском (фермерском) хозяйстве от 22 ноября (27 декабря) 1990 года. Он заложил правовую базу для создания и деятельности крестьянских хозяйств. Однако принимался он в разгар острой политической борьбы. Многие депутаты тогда выступали вообще против создания фермерских хозяйств и введения частной собственности на землю. Поэтому в Законе оказались нормы компромиссного характера,недостаточно четкие по содержанию.

 Параллельно с Законом и позднее разрабатывались и принимались другие законодательные акты, направленные и на развитие крестьянских хозяйств. Назовем наиболее существенные из них. В первую очередь,это законы о социальном развитии села (1990 г.), о земельной реформе (1990 г.), о собственности (1991 г.), о предприятиях и предпринимательской деятельности (1991 г.), Земельный кодекс (1991г.), а также законы о местном самоуправлении (1990 г.) и о краевом,областном Совете народных депутатов (1990 г.), в которых закреплены функции Советов, их права и обязанности, связанные со становлением фермерства.

 Были приняты указы Президента Российской Федерации, например, о неотложных мерах по осуществлению земельной реформы (декабрь 1991г.), где предусмотрены меры по реорганизации колхозов и совхозов,созданию крестьянских хозяйств, наделению их землей и пр., а также о порядке определения нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан (март 1992 г.).

 Важные законодательные акты были приняты Правительством Российской Федерации. Речь идет, в частности, о постановлениях о развитии крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов (май 1990 г.), о поддержке развития крестьянских (фермерских)хозяйств, их ассоциаций, союзов и кооперативов (январь 1991 г.), о порядке реорганизации колхозов и совхозов (декабрь 1991 г.), о Положении о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий (сентябрь 1992 г.),и др.

 Кроме того, активное нормотворчество в этой сфере идет в республиках в составе Российской Федерации, а также в краях и областях. Некоторые республики пошли по пути принятия своих законов о крестьянском (фермерском) хозяйстве (например, Карелия и Башкортостан), но в их основе лежит Закон Российской Федерации.

Вместе с тем в них учтены и некоторые местные условия. Другие республики ввели в действие на своей территории российский Закон (Бурятия, Удмуртия, Чувашия и др.). Республики, края и области разработали свои программы проведения земельной реформы и развития крестьянских хозяйств. Некоторые области принимают земельно-правовые акты общего характера (типа кодекса) (Ростовская, Тверская области).

 Что такое крестьянское (фермерское) хозяйство?

 Каковы его права?

 Ответить на первый, казалось бы простой, вопрос довольно сложно. во-первых, почему это хозяйство носит двойное название? Дело в том, что при принятии Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве подчеркивалось, что понятие "крестьянское хозяйство" употреблено,поскольку речь идет о хозяйстве, связанном с традиционным укладом,привычным для российского крестьянина. Однако словом "фермерское"подчеркивается, что имеется в виду современное индустриальное сельскохозяйственное производство. кроме того, это слово отграничивает такое хозяйство от других, смежных с ним, например, от личного подсобного хозяйства колхозников, работников совхозов и других граждан на селе.

 Личное хозяйство называется подсобным потому, что его члены основной доход получают от общественного производства, а от личного - дополнительный. Правда, эта грань в условиях перехода к рыночным отношениям, разгосударствления собственности и приватизации постепенно стирается. Личное хозяйство, как и крестьянское, стало частным. Кроме того, теперь нет смысла делить доходы на общественные основные и личные дополнительные. Далее, подсобные хозяйства становятся крупнее, под них отводится больше земли (в некоторых регионах их территории достигают 4-5 га), расширяется их самостоятельность. Во всем этом видится тенденция постепенного превращения части личных хозяйств в крестьянские (фермерские).

Отсюда проистекает, что слово "подсобное" сейчас теряет смысл. В настоящее время разрабатывается новый проект закона о личных хозяйствах граждан, где предлагается условно именовать такое хозяйство приусадебным. Условно - потому что не всегда оно находится "при усадьбе", часто его члены проживают и в многоквартирных домах,отдаленных от участка, но при этом обрабатывают его.

 Крестьянское (фермерское) хозяйство может создаваться одним человеком, семьей, либо группой лиц (ст.1 Закона). Это могут быть бывшие колхозники или работники совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, вышедшие из них для ведения хозяйства индивидуально, семьей или группой лиц, а также граждане,таковыми не являющиеся. Фермерами могут стать горожане, бывшие военнослужащие. Таким образом, Закон устанавливает широкий круг граждан, которые вправе вести крестьянское хозяйство.

 Фермерское хозяйство - самостоятельный хозяйствующий субъект (ст.1). Это означает, что оно является специфичной формой свободного предпринимательства, основанного на принципах экономической выгоды.

Предпринимательская деятельность, в соответствии с Законом о предприятиях и предпринимательской деятельности, представляет собой инициативную самостоятельную деятельность граждан и их объединений,направленную на получение прибыли, осуществляемую ими на свой риск и со своей имущественной ответственностью (ст.1). Форма осуществления предпринимательской деятельности - предприятие (ст.4 того же Закона), выступающее самостоятельным хозяйствующим субъектом,каковым и является крестьянское хозяйство. Но прежде всего его цель,конечно, - производство. В ст.1 Закона о крестьянском хозяйстве сказано, что оно осуществляет производство, переработку и реализацию сельскохозяйственной продукции на основе использования принадлежащего ему имущества и земельного участка.

 Далее. Крестьянское хозяйство - собственник принадлежащего ему имущества. Его собственность (ст.2 Закона о собственности) выступает как частная. Это может быть индивидуальная и общая (коллективная)собственность, долевая или совместная (ст.8 Закона о предприятиях и предпринимательской деятельности). Владение, пользование и распоряжение собственностью осуществляется всеми собственниками по их взаимному согласию (см. также ст.14 и 15 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве). Отсюда следует, что общая собственность крестьянского хозяйства есть его собственное имущество, на чем зиждется его самостоятельность.

 Членами крестьянского хозяйства являются все трудоспособные члены семьи, если хозяйство семейное, либо все трудоспособные граждане, совместно его ведущие. Членство в хозяйстве добровольное.

Любой член хозяйства может из него выйти. При этом соблюдается принцип неделимости земельного участка. Выходящему выдается денежная стоимость имущественного и земельного пая. Сказанное свидетельствует о том, что крестьянское хозяйство - это организационно оформленный коллектив, связанный общим имуществом.

 Все члены хозяйства самостоятельно и по совместному согласию ведут дела, распределяют доходы, реализуют продукцию. Если в хозяйстве один человек, он же является и его главой. В семейных и групповых хозяйствах глава выбирается всеми членами. Обычно это происходит по договоренности, но, разумеется, данный вопрос может решаться и большинством голосов.

 Главой крестьянского хозяйства может быть любое дееспособное лицо, состоящее в данном хозяйстве, очевидно, трудоспособное.

Нетрудоспособный вряд ли может успешно осуществлять соответствующие функции, поэтому в практике таких случаев не встречается. Не обязательно главой должен быть старший по возрасту (отец, старший брат и др.). Важно, чтобы он наилучшим образом справлялся со своими функциями, будучи спецалистом в сельском хозяйстве, опытным экономистом и др. Обычно данный вопрос именно таким образом и решается.

 Каковы же функции главы крестьянского хозяйства? Он организует его работу, управляет делами, вносит предложения о направлениях деятельности и т.д. Это что касается его внутренних функций. Вместе с тем он представляет интересы хозяйства в отношениях с предприятиями, организациями, гражданами, государственными органами,представляет на регистрацию устав, выступает в суде или арбитраже,заключает договоры и т.п. Глава действует в соответствии с решением членов хозяйства, в их интересах, следовательно, специальной доверенности от их имени не требуется. Если в результате предпринятых им законных шагов наступают неблагоприятные последствия (причиняется ущерб), ответственность несут все члены хозяйства.

 В ст.1 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве сказано,что оно является "самостоятельным хозяйствующим субъектом с правами юридического лица". Попробуем разобраться, что это означает.

 Согласно ст.11 Основ гражданского законодательства\_1юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, полном хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам этим имуществом и выступает в суде, арбитраже и третейском суде от своего имени. В соответствии со ст.13 тех же основ юридическое лицо действует на основании устава, либо учредительного договора и устава, либо только учредительного договора, а в случаях,предусмотренных законодательством, - на основе общего положения об организациях данного вида.

------------------

 1 Ссылка на союзные Основы делается потому, что Постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 14 июля 1992 года указанные Основы (за исключением положений, противоречащих Конституции и законам России) действуют на территории России до принятия нового Гражданского кодекса Российской Федерации.

 В Законе о предприятиях и предпринимательской деятельности (ст.2) статус предпринимателя приобретается посредством государственной регистрации в установленном порядке.

 И в Законе о крестьянском (фермерском) хозяйстве (ст.9) данный вопрос решен однозначно. Крестьянское хозяйство регистрируется районным (городским) Советом народных депутатов после приобретения земельного участка в собственность, что подтверждается государственным актом на право собственности на землю. После регистрации хозяйство получает статус юридического лица со всеми вытекающими отсюда последствиями. Выше говорилось, что крестьянское хозяйство имеет обособленное имущество (находящееся в общей собственности); отвечает этим имуществом по своим общим долгам;выступает от своего имени (через главу или представителя в судах,арбитражных судах, третейских судах); имеет учредительный договор;как правило, имеет Устав (но если не имеет, это не противоречит его статусу); на него заводится регистрационная карточка. Таким образом,здесь налицо все атрибуты статуса юридического лица.

 Следует особо подчеркнуть, что государство гарантирует от принуждения к созданию крестьянских хозяйств, от противодействия их образованию, от вмешательства в их деятельность. Оно установило судебную и иную защиту прав и законных интересов фермеров, как имущественных и земельных, так и личных неимущественных.

 Крестьянское хозяйство в аграрной системе

 Во время обсуждения Закона вопрос о том, какое место в системе аграрных экономических отношений займет крестьянское хозяйство,многими в Верховном Совете России понимался по-разному. Одни считали, что фермерское хозяйство с самого начала придет на смену совхозно-колхозному производству, другие полагали, что оно будет альтернативой этой системы; третьи были уверены в том, что в связи с отсутствием условий для развития хозяйств они станут лишь спутниками колхозов и совхозов и не смогут существовать без поддержки последних. В соответствии с приведенными позициями решался вопрос об экономической самостоятельности фермеров. Оставление крестьянского хозяйства в орбите колхозов и совхозов предполагало его ведение лишь на основе аренды земли у колхозов и совхозов, включение его в систему их материально-технического обеспечения и сбыта. Отсюда выдвигался и начал реализовываться остаточный принцип наделения крестьянских хозяйств землей - сначала из бросовых, ненужных,неиспользуемых земель, затем с ограничениями, чтобы не нарушался севооборот колхозов (совхозов), из которых земли выделялись.

 Однако в итоге законодатель пошел по другому пути. В ст.2Закона о крестьянском хозяйстве был закреплен принцип равенства предприятий в хозяйственной деятельности независимо от форм собственности: крестьянские хозяйства являются равноправным звеном экономической системы наряду с государственными, коллективными,индивидуальными и другими предприятиями и организациями. Но поскольку все равноправные предприятия, как сказано в Законе,функционируют в единой экономической системе России, остановимся на экономической роли в ней крестьянских хозяйств.

 Большую часть сельскохозяйственных предприятий пока составляют колхозы и совхозы.

 Тем не менее на конец 1992 года в стране, как мы уже говорили,создано, несмотря на большие трудности, более 200 тыс. крестьянских хозяйств. Более 13 тыс. возникло в Краснодарском крае, по 5-6,5 тыс.

- в Саратовской, Ростовской, Волгоградской областях, в Московской,Пермской и др. - по 3-4 тыс. и т.д. Конечно, если бы не было тех огромных сложностей, о которых уже говорилось, фермеризация пошла бы быстрее. При этом наблюдается и обратный процесс: многие фермеры возвращают землю, бросают хозяйство. Так, за 1992 год более 3 тыс.

ферм из-за безвыходного положения прекратили свое существование. Во Владимирской области, например, почти треть фермерских земель в 1992году осталась невозделанной.

 Поэтому совершенно правильным следует считать заявление правительства Российской Федерации на VII Съезда народных депутатов о том, что теперь главное направление фермеризации - не расширение сети крестьянских хозяйств, а укрепление уже существующих, создание им всех необходимых экономических и материально-технических условий.

 Попробуем "оглядеться окрест", оценить ситуацию. Общая земельная площадь под фермерскими хозяйствами - около 7 млн.га, в среднем по 42 га на хозяйство. Предельные размеры участков устанавливаются краями, областями, республиками, исходя из местных условий. Так, в Республике Калмыкия более 400 фермерских хозяйств занимают около 230 тыс.га, в среднем на хозяйство - по 538 га; в Рязанской области на 820 хозяйств приходится 32 тыс.га земли, в среднем по 40 га.

 Обратимся к примерам из жизни. В деревне Караево (Московская область, Ногинский район) фермер В.С.Куликов имеет 5,6 га земли, 3коровы, 4 теленка, 6 поросят, планирует и дальше развивать животноводство, точнее, свиноводство, но пока у него нет финансовых возможностей. Н.П.Капустин (Астраханская область) получил 3 млн.руб.

в кредит, купил за 2,5 млн. комбайн, хочет приобрести грузовой автомобиль. И все. Кредитов больше нет, а покупать надо еще очень многое. Подобных примеров множество. По данным статистики, в России на сто крестьянских хозяйств приходится в среднем 55 тракторов, 23автомобиля, 11 зерноуборочных комбайнов. Более половины фермеров не обеспечены водопроводом, одна треть - электроэнергией, 40 % не имеют нормальных подъездных дорог. В среднем на одно хозяйство приходится 4 головы крупного рогатого скота.

 К сказанному нужно добавить следующее: цены на сельхозтехнику были государством отпущены и возросли в 13-17 раз (это только за один год), а закупочные цены на сельхозпродукцию до сих пор им жестко регулируются и повысились только в 4-6 раз.

 В Законе о крестьянском (фермерском) хозяйстве (ст.2)говорится, что государство должно способствовать развитию крестьянских хозяйств путем использования экономических рычагов.

Какие же это рычаги? Поскольку подробно о них будет сказано дальше,просто перечислим их: во-первых, процентные ставки по ссудам и вкладам; во-вторых, налоги; в-третьих, цены и ценообразование; в четвертых, целевые программы, субсидии, экономические санкции.

 Так как Закон принимался более двух лет назад, в нем трудно было заранее предусмотреть все экономические методы содействия фермерским хозяйствам. В соответствии с последующим, да и более ранним законодательством приведенный перечень можно было бы расширить, указав, например, на приобретенное обеспечение фермеров техникой и другими материально-техническими средствами,совершенствование контрактной системы, встречную продажу техники,других промышленных товаров за продаваемую сельхозпродукцию, участие фермеров в рыночных структурах - акционерных обществах, биржах,банках и т.д.

 Государство содействует развитию крестьянских хозяйств через свои органы. Так, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его органы на местах осуществляет мероприятия, связанные с регулированием земельных отношений (учет земель, ведение кадастра и мониторинга земель, землеустройство). Он производит государственный контроль за использованием и охраной земель, выявляет случаи нарушения земельного законодательства, привлекает нарушителей к ответственности. Вся эта деятельность непосредственно касается крестьянских хозяйств. Комитет ведет большую разъяснительную работу,дает ответы на многочисленные запросы фермеров. Его инструкции и другие акты оказывают фермерам практическую помощь в вопросах организации земельной территории, ее использования.

 Министерство сельского хозяйства и продовольствия и его органы участвуют в разработке и осуществлении целевых программ развития сельского хозяйства, в том числе фермерства, в реорганизации колхозов и совхозов, выделяют (вместе с АККОР) финансовые, кредитные и материально-технические средства. Регулирующая и разъяснительная работа Министерства, ответы на запросы фермеров также играют существенную роль.

 Указом Президента России "Об организационных мерах по проведению земельной и агропромышленной реформы в Российской Федерации" от 27 июня 1992 года создан специальный государственный орган - Федеральный центр земельной и агропромышленной реформы. При Центре образован Международный финансовый фонд земельной и агропромышленной реформы, а также совещательный орган - Совет земельной и агропромышленной реформы. На Центр возложены разработка и осуществление всех коренных мероприятий по проведению земельной и агропромышленной реформы, их научное обоснование, определение направлений и приоритетов развития, выработка целевых программ,совершенствование законодательства. Центр без применения административно-командных методов осуществляет функции руководства сельским хозяйством, всеми АПК, включая крестьянские хозяйства,содействует, в том числе финансовыми (с участием иностранных инвестиций), материально-техническими и организационными методами,развитию всех форм собственности и хозяйствования. При Центре создаются различные рыночные структуры - объединения, биржи,брокерские конторы, торговые дома, банки, ассоциации и др., в которых добровольно могут участвовать сельхозпредприятия и крестьянские хозяйства. Он оказывает содействие правительству, всем центральным, республиканским, краевым, областным местным органам власти и управления в проведении реформ и развитии фермерства. В составе местных Советов народных депутатов и администраций образуются организационные и исполнительские структуры Центра, с которым крестьянские хозяйства могут непосредственно взаимодействовать, получать от них поддержку.

 Законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве (ст.2)закрепляется равноправие фермеров в их взаимоотношениях с государством, другими предприятиями, организациями, учреждениями,гражданами. И государство гарантирует это равноправие. Последнее заключается прежде всего в том, что не допускается вмешательство государственных, общественных, кооперативных органов в хозяйственную и иную деятельность фермера. Он самостоятельно определяет направления развития и специализацию хозяйства, севообороты, виды и отрасли животноводства, решает, какие договоры и с кем заключать,как и где реализовать произведенную продукцию и т.п. Но в Законе имеется важная оговорка: вмешательство не допускается, за исключением случаев нарушения собственниками и землепользователями законодательства. Имеются в виду нормы земельного, экологического,финансового законодательства, законодательство о собственности,предприятиях, противопожарные, санитарные нормы и т.п. При их несоблюдении соответствующие государственные органы (например,пожарные, санитарные, финансовые инспекции и др.) вправе вмешиваться в деятельность фермера, давать ему предписания и указания, налагать штрафы, привлекать к ответственности, установленной законодательством. Естественно, они обладают и контрольными функциями.

 Если в результате неправильного вмешательства государственных и других органов в деятельность фермера нарушены его права и при этом причинены убытки, в том числе имеется упущенная выгода, ущерб возмещается ему за счет виновных органов. Споры по таким вопросам разрешаются судом.

 Правда, подобная практика еще недостаточно сложилась, но можно дать некоторые рекомендации. Например, если фермеру в результате вынесенного решения или предпринятого действия не дали вывезти и продать на рынке выращенную им сельхозпродукцию и он понес убытки,они могут быть взысканы с органов или должностных лиц, запретивших продажу. Или же такая ситуация. Часть к "непокорным" фермерам применяют меры "убеждения" в виде перекрытия водопроводов,отключения электроэнергии и пр. Если по этой причине он понес убытки, они могут быть взысканы с органов или должностных лиц,давших соответствующее распоряжение. В таких случаях фермеру следует обратиться в суд или арбитражный суд с исковым заявлением, в котором он должен указать характер и размер убытков вместе с упущенной выгодой, назвать причинителей убытков. Заявление должно содержать просьбу создать комиссию по определению убытков. Если фермер не согласен с решением суда ил арбитража, он может обжаловать его в вышестоящем суде или арбитражном суде. Кроме того, фермеру возмещаются за счет виновных юридических или физических лиц все другие убытки, например, при незаконном изъятии земли и имущества,порче, уничтожении техники и т.д. Они взыскиваются судом по заявлению потерпевшего. Их размер также определяется судом либо арбитражным судом.

 В соответствии с Законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве отношения фермера с предприятиями, организациями, гражданами, с государственными органами управления строятся на основе договоров.Данное положение также является очень важным. Договор подчеркивает самостоятельность сторон, дисциплинирует их, а в случае его неисполнения или ненадлежащего исполнения предусматривает имущественные санкции - пени, неустойки, штрафы и др.

Законодательством (основами гражданского законодательства)предусмотрено около 20 типов договоров - как обычных (купли-продажи,дарения, мены, займа и др.), так и специальных (договоры на материально-техническое обеспечение, производственно-техническое обслуживание, реализацию сельхозпродукции, кредитование, залог земель и др.). Фермер может по своему усмотрению выбирать партнеров и вид договора. В этом отношении у него большие возможности. важно только правильно составить договор, не упустив важные моменты, для чего целесообразно прибегнуть к помощи юриста. в договоре необходимо предусмотреть меры взаимной имущественной ответственности сторон,иначе их права не смогут быть защищены в суде или арбитраже.

 Фермер по своему усмотрению может продавать или приобретать имущество за наличный расчет или открыть счет в учреждении любого банка.

 Как создать фермерское хозяйство

 Порядок создания крестьянского хозяйства установлен ст.4Закона. Право на его создание имеет гражданин, достигший 18-летнего возраста. Преимуществом пользуются граждане, имеющие сельскохозяйственное образование или опыт работы на селе. Но хозяйство могут образовывать и другие граждане, например,демобилизованные военнослужащие, горожане.

 Первое действие, которое для этого необходимо предпринять, -подача заявления в местную администрацию с указанием состава семьи или группы граждан, желающих образовать хозяйство. Администрация обязана рассмотреть заявление в месячный срок. Отказ может быть обжалован в суде. Законодательство не дает четкого ответа на вопрос,нужен или не нужен устав крестьянского хозяйства. Многие его требуют, хотя в Законе о крестьянском хозяйстве представление устава не предусмотрено.

 Если крестьянское хозяйство создается при выходе лица из колхоза (совхоза), будущий фермер должен подать заявление в правление колхоза (в администрацию совхоза). Согласия трудового коллектива при этом не требуется. Это заявление также должно быть рассмотрено в месячный срок. За задержку виновные лица могут быть оштрафованы. В случае возникновения спора он разрешается судом.

Вышедший из колхоза или совхоза получает земельную долю и имущественный пай. По возможности имущество предоставляется в натуре, если такой возможности нет - в денежном выражении.

 Земельная доля выделяется по решению общего собрания в равной части на каждого работающего в колхозе (совхозе), в том числе в социальной сфере (врачи, учителя, связисты, работники общепита,культуры и др.), без учета стажа работы в нем и трудового вклада.

Имущественный пай получают работающие в колхозе (совхозе), за исключением работников социальной сферы.

 В связи с тем, что имеются многочисленные случаи отказов в создании фермерских хозяйств, в Земельном кодексе России (ст.125)закреплена такая санкция за нарушение сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении земельных участков и сокрытие информации о наличии свободного земельного фонда, как штраф от 1 до 3 тыс.руб. Он налагается местными органами Комитета по земельной реформе и земельным ресурсам. Согласно Указу Президента России от 27декабря 1991 года N 323 этот штраф может налагаться и на руководство колхозов и совхозов. Процедура наложения таких штрафов регулируется Временным порядком наложения штрафа за нарушение земельного законодательства от 10 января 1992 года, утвержденным Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации.

 Возникновение крестьянского хозяйства связано лишь с волей образующих его субъектов. Государство или иные субъекты не вправе заставить кого-либо создать хозяйство. В Законе говорится о единственной форме образования хозяйства - по инициативе его главы.

Не упоминаются такие пути, как выделение одного крестьянского хозяйства из другого, разделение хозяйство. Это не значит, что новые хозяйства не могут возникать таким способом. Просто в законодательстве такие формы не установлены. Наиболее подробно урегулирован механизм создания крестьянских хозяйств при выходе из колхозов и совхозов.

 Установленный в Законе порядок регистрации крестьянского хозяйства не означает, что государство выступает только в роли регистратора. В лице местных органов власти оно решает вопрос о законности образования хозяйства, предъявляет определенные требования к квалификации его главы, вправе отказать в создании хозяйства лицам без достаточной подготовки или имеющим плохую репутацию.

 Законная деятельность крестьянского хозяйства начинается с момента его регистрации. До этого все действия его главы в отношениях с другими субъектами законными не являются.

 Отказ в регистрации возможен только на основаниях,установленных в Законе. Решение об отказе может быть обжаловано в судебном порядке. Если в результате незаконного отказа крестьянское хозяйство понесло убытки, оно вправе, взыскать их через суд. Такая мера предусмотрена в Законе о предприятиях и предпринимательской деятельности (п.2 ст.35).

 Основания для отказа в регистрации могут быть следующими: если предполагаемая деятельность хозяйства не соответствует целевому использованию земли, если предполагаемое производство является запрещенным, если планируемая деятельность не отвечает экологическим и медицинским требованиям. Согласно Закону о предприятиях и предпринимательской деятельности недопустим отказ по мотивом нецелесообразности (ст.20). Отказ в регистрации хозяйства должен быть дан в течение одного месяца в письменной форме в ответ на письменное заявление о его создании. Право выбора главы хозяйства принадлежит только его коллективу.

 Однако, если на один и тот же участок земли имеется несколько претендентов, районный Совет народных депутатов может на конкурсной основе определить, кому из подавших заявление участок будет предоставлен.

 В заявлении на получение земли должны быть указаны площадь участка, состав угодий в нем, желательно - форма приобретения, а также местоположение испрашиваемого участка. В краткой форме следует экономически обосновать размеры и состав испрашиваемых земель с учетом предполагаемого направления деятельности хозяйства, отразить будущий его состав.

 До рассмотрения заявления в районном совете вопрос о выделении земли должен обсуждаться на заседании сельского (поселкового)Совета, который в случае согласия делает соответствующее представление в районный Совет. При положительном решении райсовет выносит свое заключение о предоставлении участка в определенном размере в собственность, пожизненное владение или аренду. При этом устанавливается размер платы или ренты. В решении утверждаются глава хозяйства и его члены. Комитету по земельной реформе дается указание в установленный срок провести землеустроительные работы на местности, подготовить государственный акт на право собственности,владения либо договор аренды, а также зарегистрировать хозяйство под указанным названием, утвердить его устав (если таковой есть),занести в книгу записей госактов на право собственности, владения и договоров аренды и завести на него регистрационную карточку.

 Как получить землю

 Как уже говорилось, согласно ст.4 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве право на создание хозяйства и на получение земельного участка для этих целей имеет каждый дееспособный гражданин, достигший 18 лет, который может выполнять обязанности,установленные законодательством.

 Поскольку ведение крестьянского хозяйства - значительно более сложный вид использования земли по сравнению, например, с огородничеством или садоводством, Закон предъявляет к главе хозяйства и другие требования. Необходимо, чтобы он имел опыт работы в сельском хозяйстве и сельскохозяйственную квалификацию, что подтверждается соответствующими документами о трудовой деятельности или хорошей деловой репутацией среди односельчан. Ведь важно, чтобы земля попала в руки рачительного хозяина. Безусловно, претендентами на получение земли могут быть и лица, прошедшие специальную подготовку, курс обучения. Если все названные условия налицо,гражданин вправе получить земельный участок независимо от того,является он жителем села или города, данной местности или другого региона России. Однако при наличии нескольких претендентов преимущественное право на участок имеют лица, проживающие в данной местности (ст.4 Закона).

 Выбор претендента на создание крестьянского хозяйства осуществляет Совет народных депутатов (местная администрация), в ведении которого находится земельный участок, при этом соблюдая преимущественное право того или иного гражданина. Для выявления достойного претендента образуется конкурсная комиссия. Окончательное решение о предоставлении земли выносит местная администрация. Оно может быть обжаловано в народном суде, который, не подменяя местной администрации, проверяет обоснованность решения по данному крестьянскому хозяйству: соблюдены ли условия конкурса, учтено ли преимущественное право на получение земельного участка,соответствуют ли его размеры и качество предполагаемой деятельности и т.п. Если решение администрации признается народным судом незаконным, вопрос о предоставлении участка данному хозяйству будет рассматриваться повторно, но решение суда подлежит исполнению (ст.33ЗК РФ).

 Гражданин сам определяет, просить ему земельный участок в собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду, так как право выбора формы землепользования, согласно ст.58 Земельного кодекса, принадлежит ему. Если он желает получить землю, допустим,на праве собственности, а ему предоставляют иной режим землепользования (владение, аренду), он может опять-таки обратиться в народный суд, а тот, в свою очередь, обязан отменить это решение Совета народных депутатов (местной администрации).

 Не всегда люди, получившие землю и продуктивно ее использующие,по закону являются фермерами. Это касается, в частности, тех, кому земельный участок предоставлен колхозом или совхозом по договору.

чтобы стать полноправным фермером, необходимо земельный участок изъять у прежнего пользователя, в данном случае у колхоза или совхоза, и приобрести его в установленном земельным законодательством порядке. Для этого требуется решение не колхоза (совхоза), а районной (городской) администрации. Только она может продавать и предоставлять землю фермерам в собственность, передавать ее в пожизненное наследуемое владение, в аренду. Сельские и поселковые Советы народных депутатов и их администрация обладают правом лишь в отношении земель, переданных в их непосредственное владение (ст.23 Земельного кодекса России и ст.51 Закона о местном самоуправлении).

 За гражданами, получившими землю для ведения хозяйства и имеющими жилой дом в сельском населенном пункте, сохраняется их приусадебный участок. Крестьянское хозяйство, в соответствии со ст.5Закона, может для производственных целей арендовать землю дополнительно.

 При предоставлении земельного участка в пожизненное наследуемое владение, постоянное или временное пользование, в том числе в аренду плата с хозяйства не взимается. Но в последующем оно облагается земельным налогом или арендной платой. В собственность крестьянскому хозяйству земля передается за плату и бесплатно. Бесплатно предоставляются участки, не превышающие средней земельной доли,установленной в данном административном районе, за плату - земля сверх этой доли.

 Как определяется земельная доля? Каких размеров, какого качества и в каком месте должны выделяться участки? Как обеспечить равноправие всех желающих получить землю и при этом учесть интересы колхоза (совхоза)?

 Согласно ст.8 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве и ст.59 Земельного кодекса член колхоза (работник совхоза) имеет право выйти из его состава без согласия на то трудового коллектива или администрации предприятия. Земельный участок для организации фермерского хозяйства предоставляется ему по решению районной (городской) администрации из земель, изымаемых у данного колхоза (совхоза). Районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству, который готовит проекты решений местной администрации, предварительно согласовывает местоположение изымаемого участка с колхозом (совхозом), а при отказе последнего выделить конкретный участок районный (городской) совет народных депутатов или его администрация вправе самостоятельно определить местоположение участка. Он отводится, как правило, единым массивом,по возможности ближе к дому и вместе с тем без нарушения целостности других хозяйств и подразделений колхоза (совхоза). Не должны затрагиваться земли, используемые для общественных нужд, например,для выпасов скота, отведенные под дороги, парки и т.д.

 Поскольку предполагается создание равных условий хозяйствования, отводимый участок, согласно ст.59 Земельного кодекса, по своему качеству (плодородности, доходности) должен соответствовать, как правило, средней кадастровой оценке угодий данного колхоза (совхоза). В первую очередь, однако, выделяются внесевооборотные пахотные земли, отдельные поля севооборота, по возможности без нарушения целостности земельного массива и не допуская черезполосицы. Могут предоставляться и другие сельскохозяйственные угодья, пригодные для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

 Обращает на себя внимание то, что в части, устанавливающей порядок определения местоположения и качества угодий, выделяемых под хозяйство, в законе употребляются выражения "как правило", "по возможности". На практике иногда это толкуется так, что колхоз (совхоз) не обязан предоставлять лицам, выходящим из его состава,удобно расположенные угодья, имеющие среднюю доходность. Делаются попытки навязать хозяйству худшие и даже непригодные для продуктивного использования земли. Однако Закон закрепляет принцип равных условий хозяйствования и равенство различных форм собственности. Следовательно, должны в равной степени учитываться интересы как колхоза (совхоза), так и создаваемого фермерского хозяйства.

 Если же предоставляются участки с качественной оценкой ниже средней кадастровой, районный (городской) совет народных депутатов должен устанавливать крестьянскому хозяйству налоговые и другие льготы (ст.59 Земельного кодекса России).

 Земельная доля в каждом районе разная, так как она складывается как средняя в расчете на одного работающего в сельском хозяйстве (включая пенсионеров, ранее работавших на селе, а также лиц, занятых там в социальной сфере). Она устанавливается для определения размера земельного участка, предоставляемого крестьянскому хозяйству в собственность бесплатно. Земля, получаемая сверх этой доли, как уже говорилось, передается хозяйству за плату.

 Граждане, не являющиеся членами колхозов, работниками совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, при организации ими крестьянского (фермерского) хозяйства также имеют право на получение земельной доли в собственность бесплатно и дополнительно сверх доли - за плату. Но, в отличие от членов колхоза (работников совхоза), им земельные участки выделяются не непосредственно из земель колхозов,а из земель запаса и специального фонда распределения. Правда,качество этих земель может быть ниже, так как Закон не устанавливает для названных граждан тех гарантий, которые он предусматривает для членов колхозов (работников совхозов, других сельскохозяйственных предприятий).

 Общая площадь земли крестьянского хозяйства не должна превышать максимальных размеров, определенных, согласно ст.36 Земельного кодекса, Советами народных депутатов автономной области, автономных округов, краевыми, областными Советами, а в республиках, входящих в состав Российской Федерации, - в соответствии с законодательством этих республик.

 Правила установления средней районной земельной доли содержит Указ Президента Российской Федерации "О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан" от 2марта 1992 года. Для этого вся площадь сельхозугодий в пределах сельскохозяйственных предприятий района, за исключением земель,передаваемых в ведение сельских, поселковых, городских Советов народных депутатов, делится на суммарную численность лиц, работающих в сельском хозяйстве, включая пенсионеров, ранее работавших на селе,а также лиц, занятых там в социальной сфере. К лицам, занятым в социальной сфере на селе, относятся работники предприятий,организаций и учреждений народного образования, здравоохранения,культуры, быта, связи, торговли и общественного питания,расположенных на территории сельскохозяйственных предприятий.

 Главам местной администрации сельских районов предоставлено право устанавливать дифференцированную среднюю норму бесплатной передачи земли в собственность по расположенным на территории района зонам с различной плотностью сельского населения. Решения по этим вопросам администрация выносит по представлению местного комитета по земельным ресурсам и землеустройству. Если соответствующие Советы народных депутатов не определили предельных размеров земельных участков, предоставляемых в собственность, владение, пользование,аренду крестьянским хозяйствам, то, согласно п.4 Указа Президента России "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" от 27 декабря 1991 года, эти размеры устанавливаются органами исполнительной власти краев, областей и автономных областей, т.е.

администрацией. При этом учитываются специализация фермерского хозяйства, численность работников, качество земли и другие факторы,имеющие существенное значение (степень плодородия почв, расположение участка, уже вложенные государством затраты на мелиорацию угодий и т.п.). В предельную норму размера участка входят участки,предоставляемые как бесплатно, так и за плату. Однако сюда не включаются земли, предоставляемые во временное пользование, в том числе в аренду.

 Создать крестьянское (фермерское) хозяйство, обеспечить его рентабельность - дело, как известно, непростое. Многое здесь берет на себя государство. Согласно ст.5 Закона о крестьянском хозяйстве за счет средств бюджета района, области, края, республики финансируются следующие затраты по организации землепользования:

оформление государственного акта на право собственности, владения,пользования землей, ведение земельно-кадастровой документации,землеустройство и лесоустройство, агрохимическое обследование и экологическая паспортизация почв.

 После того как земельный участок отведен в натуре (на местности), выдан государственный акт (или временное свидетельство)на право собственности, пожизненного наследуемого владения,постоянного пользования или подписан договор его аренды, происходит регистрация крестьянского хозяйства. Она производится районным (городским) Советом народных депутатов. Именно с этого момента хозяйство приобретает статус полноправного юридического лица. Ему открывается расчетный и другие счета в банке, включая валютный,выдается печать, хозяйство самостоятельно вступает в деловые отношения с другими предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами, отвечает по своим долгам всем своим имуществом, оно учитывается Советами народных депутатов в качестве самостоятельного товаропроизводителя при разработке программ экономического и социального развития региона. Районный (городской) Совет заводит на каждое хозяйство регистрационную карточку, а сельский (поселковый)Совет вносит его в похозяйственную книгу (ст.9 Закона).

 Таковы общие положения законодательства, связанные с предоставлением земельных участков крестьянским (фермерским)хозяйствам.

 29 декабря 1991 года в целях реорганизации колхозов и совхозов было принято постановление Правительства России "О порядке реорганизации колхозов и совхозов", а также Положение о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации сельскохозяйственных предприятий, утвержденное постановлением Правительства России от 4сентября 1992 года. При реорганизации колхозов и совхозов,приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий их трудовые коллективы по собственному желанию решают, какие формы хозяйствования им избрать: товарищество, акционерное общество,сельскохозяйственный производственный кооператив, крестьянские (фермерские) хозяйства и их объединения - ассоциации. По решению собрания трудового коллектива данного предприятия может быть сохранена и прежняя форма хозяйствования с последующей перерегистрацией и закреплением земли, за исключением изъятой для создания фермерских хозяйств лицами, вышедшими из колхоза (совхоза),других сельхозпредприятий.

 При этом какую бы из названных форм хозяйствования колхоз (совхоз) ни избрал, должно быть обеспечено безоговорочное право выхода работников из его состава без согласия на то трудового коллектива. Лицам, пожелавшим создать крестьянское хозяйство, должны быть выделены земельная доля и имущественный пай.

 В каждом реорганизуемом колхозе (совхозе) определяются индивидуальные земельные доли и имущественные паи. Для этого готовится список имеющих право на получение земли в собственность бесплатно в соответствии с Указом президента "О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан" от 2 марта 1992 года.

 В список включаются:

 - работники колхозов и совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, пенсионеры этих хозяйств, проживающие на их территории;

 - лица, занятые в социальной сфере на селе;

 - временно отсутствующие работники - военнослужащие срочной службы, стипендиаты хозяйства и т.п.;

 - лица, имеющие право вернуться на прежнее место работы (в случае их возвращения);

 - лица, уволенные с этого предприятия по сокращению численности работников после 1 января 1992 года.

 Индивидуальная земельная доля (пай) устанавливается, в отличие от имущественного пая, независимо от трудового вклада и стажа работы. Она определяется в натуральном и стоимостном выражении.

Стоимость земли оценивается в размере 50-кратного налога на землю.

При этом учитываются все сельскохозяйственные угодья в границах сельскохозяйственного предприятия, за исключением следующих:

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

 - участков, включенных в фонд перераспределения земель;

 - сортоучастков, используемых для испытания новых сортов сельскохозяйственных культур.

 Решения о закреплении земельных участков за предприятиями и гражданами принимаются администрацией по представлению районного комитета по земельным ресурсам и землеустройству (ст.60 Закона о местном самоуправлении).

 Допускается объединение земельных долей и обмен ими, т.е.

своеобразный внутрихозяйственный земельный оборот. Но при этом концентрируемые в одних руках земельные массивы не должны превышать предельных размеров, предоставляемых для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства в расчете на одного работающего.

 Владелец земельной доли и имущественного пая может по свободному выбору распорядиться ими следующими способами:

 - использовать для ведения крестьянского (фермерского)хозяйства;

 - внести в качестве взноса в создаваемое товарищество,акционерное общество или кооператив;

 - продать или сдать в аренду (точнее, внутрихозяйственную аренду) другим владельцам долей (паев).

 Земельные доли и имущественные паи могут передаваться по наследству в соответствии с действующим законодательством.

 Фонд распределения земель

 Нередко земельные участки, полученные членами колхоза и работниками совхоза при выходе из их состава, бывают меньше установленных для крестьянских хозяйств предельных размеров. Поэтому каждое хозяйство вправе получить дополнительный участок из районного земельного фонда, не превышающий установленных норм. Фонд этот в разных правовых актах именуется по разному. В ст.6 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве он назван земельным фондом для ведения крестьянского хозяйства; во Временном положении о порядке формирования фондов перераспределения земель от 29 января 1991 года - специальным земельным фондом местных Советов народных депутатов для последующего распределения его в целях обеспечения равных условий развития всех форм хозяйствования на земле, или коротко -фондом перераспределения земель. В ст.60 Земельного кодекса эти земли именуются специальным фондом земель. В других актах опускается слово "специальный", он назван просто "земельный фонд для перераспределения". Из этого же фонда получают участки и граждане,не являющиеся членами колхозов или работниками совхозов, но пожелавшие образовать крестьянское (фермерское) хозяйство.

 Как же создается фонд распределения земель? Прежде всего, сюда включаются сельскохозяйственные угодья колхоза (совхоза),пользование которыми он прекращает на основании п.10 ст.39Земельного кодекса - в связи с выделением их для крестьянских хозяйств, образуемых выходящими из состава колхоза (совхоза) лицами.

Изыскиваются соответствующие угодья для названных целей при реорганизации колхозов (совхозов) в порядке, о котором говорилось выше. Но этих земель бывает недостаточно для удовлетворения нужд крестьянских хозяйств. Закон о крестьянском (фермерском) хозяйстве (ст.6) и Земельный кодекс (ст.39) предусматривают дополнительные источники образования фонда распределения земель. Они необходимы,чтобы обеспечить участками не только членов колхозов, работников совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, но и граждан,таковыми не являющихся (лиц, прибывших из других регионов, горожан и др.).

 Когда в фонд распределения включаются земли запаса, каких-либо осложнений не возникает. Другое дело, когда происходит изъятие земель для хозяйств из угодий колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий. Это можно делать только на основании ст.6 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве и ст.39Земельного кодекса. Такими основаниями могут быть следующие обстоятельства.

 В первую очередь, это нерациональное использование земельного участка. Оно может выражаться в получении урожая в течение последних пяти лент на 20 % ниже нормативного, установленного по кадастровой оценке земель. Далее. Это может быть изменение состав сельскохозяйственных угодий путем перевода их в менее ценные земельные участки или просто исключение их из сельскохозяйственного оборота, использование не по прямому назначению. Если такое происходит в течение одного года, то соответствующие земельные участки могут быть изъяты. Исключение составляют случаи, когда причина создавшегося положения - стихийное бедствие, мелиоративное строительство. Что касается несельскохозяйственных предприятий, то здесь нерациональным признается использование земель не по целевому назначению или вообще неиспользование их в течение двух лет.

 В фонд зачисляются также земельные участки при добровольном отказе от них, при их отчуждении (продаже) в пользу Совета народных депутатов, при прекращении деятельности предприятия, учреждения,организации, а также крестьянского (фермерского) хозяйства, при истечении срока, на который был предоставлен участок, при неуплате земельного налога в течение двух лет и непогашении задолженности в течение одного последующего года, а также при невнесении арендной платы в сроки, установленные договором аренды.

 И, наконец, ст.6 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве допускает зачисление в фонд распределения земель лесохозяйственных предприятий, не покрытых лесом и кустарником и пригодных для использования в сельскохозяйственном производстве.

 Выявляют земли, которые могут составить фонд распределения, и выносят по этому поводу решения районные (городские) Советы народных депутатов. Чтобы не было неиспользуемых, пустующих угодий, изъятых у колхозов и совхозов, фонд формируется по мере поступления заявлений от граждан. При вынесении решений об изъятии земель согласия их пользователей не требуется. Исключение составляют держатели лесного фонда. Согласно ст.6 Закона в земельный фонд не должны отводиться участки, состояние которых не позволяет выращивать на них сельскохозяйственную продукцию, удовлетворяющую санитарным требованиям.

 Собственность на землю и землевладение

 Вопрос о собственности на землю до сих пор оживленно обсуждается в парламенте, прессе, научной юридической и экономической литературе. Постепенно законодатель склоняется к признанию права частной собственности на нее, расширению круга собственников, снятию запретов и ограничений, мешающих эффективному ее использованию, в том числе в фермерских хозяйствах, к разрешению купли-продажи и залогу земельных участков.

 Впервые право получения земли в частную собственность было предусмотрено Законом РСФСР о земельной реформе от 23 ноября 1990года (с изменениями и дополнениями от 27 декабря 1990 года), а также Законом РСФСР о крестьянском (фермерском) хозяйстве. Затем это право было закреплено в Законе РСФСР о собственности в РСФСР от 24 декабря 1990 года и в Земельном кодексе РСФСР. Однако названные акты разрешали приобретение земельных участков в собственность, их продажу и иное отчуждение только через местный Совет народных депутатов (местную администрацию). Гражданам, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, непосредственная свободнаяпродажа земли запрещалась. Указом Президента России о неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР от 27 декабря 1991года эти ограничения были частично сняты. С 1 января 1992 года граждане - собственники участков, в том числе фермерские хозяйства,могут продавать их другим гражданам, минуя местный Совет народных депутатов (местную администрацию), но с оформлением сделки в местной администрации. Указ допускает несколько случаев такой продажи:

 - при выходе на пенсию по старости (за выслугу лет);

 - при получении земли в порядке наследования;

 - при переселении с целью организации крестьянского хозяйства на свободных землях фонда перераспределения;

 - при вложении вырученных средств от продажи земли в перерабатывающие, торговые, строительные и обслуживающие предприятия на селе.

 Указ Президента России от 25 марта 1992 года расширяет возможность приобретения земли на праве собственности. Установлено,что участки, ранее предоставленные гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности, по их желанию могут продаваться им в собственность. Подробно условия и процедура купли-продажи земли затем были определены Указом Президента от 14 июня 1992 года,утвердившим "Порядок продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности".

 В соответствии с принятыми правилами покупателями участков могут быть не только крестьянские хозяйства, но и любые юридические и физические лица, в том числе иностранцы и лица без гражданства,признаваемые покупателями по Закону РСФСР о приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР от 3 июля 1991года. Им предоставлено также право приобретать в собственность участки для расширения и дополнительного строительства объектов предприятий. Продажа производится органом, уполномоченным на то местным Советом народных депутатов, по цене не ниже нормативной.

Договор купли-продажи подлежит заключения в месячный срок со дня подачи гражданином заявки продавцу (органу местного Совета народных депутатов). Договор является основанием для получения государственного акта, удостоверяющего право собственности на земельный участок, которое переходит к покупателю с момента полной оплаты стоимости земли. Договор подлежит регистрации в Совете народных депутатов по месту регистрации нахождения земельного участка. В месячный срок с момента заключения договора и после его регистрации местная администрация обязана выдать покупателю все документы, удостоверяющие его право собственности на данный участок.

 По Указу Президента России от 14 июня 1992 года, не подлежат продаже, в том числе фермерским хозяйствам:

 - земли общего пользования в населенных пунктах (площади,улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады,бульвары, водоемы, пляжи);

 - земли заповедников, памятников природы, национальных и дендрологических парков, ботанических садов;

 - земли оздоровительного и историко-культурного назначения;

 - земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства,использования и охраны недр;

 - земли, зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению;

 - земельные участки, находящиеся во временном пользовании.

 В декабре 1992 года законодательные органы России расширили возможности продажи земли, внеся изменения в ст.12 Конституции.

Закон Российской Федерации от 23 декабря 1992 года о праве граждан Российской Федерации на полученную в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства".

Эти права граждан ограничены пределами норм земельных участков,которые установлены Советами народных депутатов для соответствующих видов пользования землей. Если тот или иной гражданин имеет земельный участок свыше предельной нормы, он во всех случаях сохраняет право пожизненного наследуемого владения или пользования (аренды или временного пользования) на часть участка, превышающую норму. Гражданин имеет право выкупить данную часть участка в частную собственность по договорной цене у местного Совета народных депутатов.

 Законом Российской Федерации от 23 декабря закреплено право граждан самостоятельно, что очень важно, путем договора с покупателями осуществлять продажу своего земельного участка.

Собственник может обратиться за помощью в районный (городской)Комитет по земельным ресурсам и землеустройству для организации проведения конкурса или аукциона. Договор купли-продажи подлежит нотариальному удостоверению и регистрации в соответствующем комитете по земельным ресурсам и землеустройству. Форма типового договора -купли-продажи (купчей) земельного участка утверждается Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству.

 Возникает вопрос, чем отличается собственность на земельный участок от пожизненного владения им.

 Собственник земельного участка может продать его частично или полностью в случаях, разрешенных законом. При пожизненном владении гражданин такого права не имеет. Он может свой участок передать только по наследству, и то не всякому лицу, а только одному из членов данного крестьянского хозяйства по согласованию с другими его членами (при отсутствии членов крестьянского хозяйства земля передается одному из наследников имущества умершего, в соответствии со ст.58 и 61 Земельного кодекса). Если фермер решил (с согласия всех членов хозяйства) прекратить свою деятельность при жизни, он возвращает участок местной администрации; продать его он опять-таки не может, поскольку не является его собственником.

 Далее. Собственник участка может сдать его полностью или частично в аренду; землевладельцу это запрещено, он может передать участок кому-либо лишь в кратковременное пользование. Имеются и другие различия. Например, собственник покупает земельный участок у другого собственника, чаще всего, конечно, у государства в лице местной администрации (сверх среднерайонной бесплатной земельной доли); землевладелец получает участок всегда бесплатно.

 Владелец земли - глава крестьянского хозяйства - может потребовать преобразовать право владения в право собственности. В случае отказа ему следует обратиться в суд.

 Наследование земли

 Наследовать землю могут не только крестьянские хозяйства,пользующиеся землей на праве пожизненного наследуемого владения, но и ее собственники и арендаторы. Наследником может быть только тот,кто вправе наследовать имущество и землю по закону или по завещанию.

Если умерший пользовался участком на праве аренды, наследуется не сам участок, а право его аренды (ст.62 Земельного кодекса).

 По сравнению с наследованием имущества по Гражданскому кодексу наследование земли имеет свои особенности. В соответствии со ст.26Закона о крестьянском хозяйстве земельный участок переходит не просто к наследнику, как обычное имущество, а к одному из членов данного хозяйства. При этом требуется согласие всех его членов.

Кстати, к наследованию может быть призвано и лицо, не состоящее в родстве с главой хозяйства. Поскольку член хозяйства признается способным вести его, и к тому же вопрос о переходе к нему земли решается совместно с другими его членами, закон (ст.61 Земельного кодекса) не допускает каких-либо претензий со стороны Совета народных депутатов по поводу кандидатуры на нового главу этого хозяйства.

 Другое дело, если земельный участок передается не члену крестьянского хозяйства, а наследнику имущества умершего,изъявившему желание вести хозяйство. В этом случае требуется обязательное соблюдение условий, предусмотренных ст.58 Земельного кодекса: участок может быть передан лицу, не только достигшему 18-летнего возраста, но и имеющему опыт ведения сельскохозяйственного производства либо соответствующую квалификацию или специальность. Но и в этом случае также требуется согласие членов хозяйства.

 К сожалению, ни процедура согласования вопроса о наследовании,ни порядок разрешения спора по этому поводу в законодательстве не предусмотрены. При отсутствии членов крестьянского хозяйства земельный участок передается одному из наследников умершего,изъявившему желание вести хозяйство (ст.26 и п.1 ст.4 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве). Если таких наследников несколько, выбор производится на конкурсной основе Советом народных депутатов. Споры о преимущественном праве наследования рассматриваются судом. Он же решает вопрос в случае несогласия кого-либо из наследников с конкурсной комиссией.

 В соответствии с нормами гражданского законодательства наследство может быть реализовано как по завещанию, так и по закону.

Однако в отношении земельного участка крестьянского хозяйства и то и другое должно соответствовать нормам ст.26 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве. Если завещание не согласуется с требованиями ст.26, действуют правила, установленные этой статьей. Решающим является положение ч.5 ст.58 Земельного кодекса о том, что распоряжение земельным участком осуществляется главой крестьянского хозяйства с согласия всех членов хозяйства.

 Если у собственника не найдется наследников, желающих вести крестьянское хозяйство, земельный участок, в соответствии со ст.61Земельного кодекса, передается по наследству в размерах,установленных для ведения личного подсобного хозяйства, обслуживания жилого дома либо садоводства или животноводства. То есть в этом случае хозяйство распадается, ликвидируется, а наследники получают землю по нормам, существующим для других категорий землепользователей. Если же наследника, желающего вести хозяйство,нет у того, кому земельный участок был передан на праве ведения или пользования, он возвращается Совету, как и часть земли, полученная для ведения хозяйства бесплатно. Что же касается земли, полученной за плату, то ею наследники могут распорядиться по своему усмотрению,в частности, продать по рыночной стоимости. Но при этом местный Совет имеет право решать вопрос о том, может ли то или иное лицо приобрести данный участок для ведения сельскохозяйственного производства, в том числе и нового крестьянского хозяйства.

 Надо сказать, земельное законодательство не содержит норм,гарантирующих защиту интересов тех наследников, которые проживают вместе с главой семьи в крестьянском хозяйстве, но не являются членами этого хозяйства, поскольку не достигли 18 лет. Правда, в ст.13 Земельного кодекса говорится о возможности сдачи земельного участка в случае его наследования несовершеннолетним в аренду под контролем местных Советов до достижения наследником совершеннолетия.

Вероятно, решение такого вопроса может быть передано на усмотрение суда, который должен защитить интересы наследников.

 Таким образом, основной принцип наследования земельного участка фермерского хозяйства - его недробимость. Этот же принцип зафиксирован и в ст.27. В ней, в частности, говорится, что в случае смерти главы или другого члена крестьянского хозяйства его доля имущества наследуется таким образом, чтобы основные средства производства разделу не подлежали; доля же наследника выделяется в денежной форме и может быть передана ему в рассрочку, не более чем в течение пяти лет.

 Права и обязанности фермера по использованию земли

 Граждане, получившие землю для ведения крестьянского хозяйства в собственность и пожизненное наследуемое владение, имеют право:

 - самостоятельно хозяйствовать на ней, применять по своему усмотрению технологию обработки почв и выращивания сельскохозяйственных культур, определять структуру посевных площадей, сроки проведения посевных работ, специализацию хозяйства,решать вопросы организации и дисциплины труда и т.д.;

 - использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке нерудные (общераспространенные)полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды, а также другие полезные свойства земли;

 - возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные сооружения и строения (например, самостоятельно определять тип возводимого строения и сооружения, его оптимальные размеры и местоположение). При этом должны, конечно, учитываться требования архитектурно-планировочных и природоохранных органов, органов противопожарной безопасности, санитарного надзора;

 - полностью распоряжаться посевами и посадками сельскохозяйственных культур и насаждений; следовательно, выращенная сельскохозяйственная продукция, полученная в результате переработки,а также доходы от ее реализации принадлежат только собственнику земли, землевладельцу и землепользователю, в том числе арендатору;

 - в установленном порядке проводить оросительные, осушительные,культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями использования земельных участков. Для этого пользователи угодий разрабатывают необходимые для улучшения хозяйственной эксплуатации земельных участков проекты. Причем, если при решении крупных вопросов государственными мелиоративными службами затрагиваются интересы крестьянского хозяйства, последнее вправе участвовать в их обсуждении в проектных и строительных организациях;

 - обменивать земельный участок. Собственник земли вправе продать ее, заложить в банке, дополнительно купить участок до предельных норм, разрешенных Советами народных депутатов;

 - потребовать возмещения убытков в полом объеме, включая упущенную выгоду, если они образуются при изъятии земли, временном ее занятии для каких-либо государственных или общественных нужд, а также при ограничении прав фермерского хозяйства (кроме случаев установления охранных зон и округов санитарной охраны вокруг земель природоохранного и природнозаповедного назначения) или вызваны ухудшением качества угодий в результате деятельности предприятий,учреждений, организаций и граждан. При этом упущенная выгода определяется не произвольно, а в расчете на предстоящий период,необходимый для восстановления нарушенного производства;

 - сдать неиспользуемые земли в аренду или во временное пользование другим лицам по договору, зарегистрированному в местном Совете народных депутатов (местной администрации).

 Но, обладая довольно широкими правами, крестьянские хозяйства обязаны:

 - эффективно использовать земли в соответствии с целевым назначением, повышать их плодородие, применять природоохранные технологии производства, не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности;

 - осуществлять комплекс мероприятий по охране земель в порядке,установленном земельным законодательством. Это обеспечивается путем рациональной организации сельскохозяйственных угодий, восстановления и повышения плодородия почв, защиты земель от ветровой и водной эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления,иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства,химическими и радиоактивными веществами, от других процессов разрушения,. от заражения угодий карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорняками, кустарниками и мелколесьем, от других процессов ухудшения состояния земель;проводить рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств, своевременно вовлекать их в хозяйственный оборот; снимать, сохранять и использовать плодородный слой почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель; в случае невозможности в ближайшее время восстановить плодородие деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими и радиоактивными веществами свыше допустимой концентрации, а также загрязненных карантинными вредителями и болезнями растений, допускается консервация земель;

 - своевременно вносить налог и арендную плату;

 - не нарушать прав других пользователей земли - соседей крестьянского хозяйства, а также соблюдать порядок пользования лесными угодьями, водными и другими природными объектами;

 - своевременно предоставлять в соответствующий Совет народных депутатов (местную администрацию) установленные законодательством сведения о состоянии и использовании земель;

 - согласовывать все виды строительства с землеустроительными,архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными органами; соблюдать нормы и правила застройки и планировки.

 Закон гарантирует крестьянским (фермерским) хозяйствам полную хозяйственную свободу, невмешательство в их деятельность со стороны государственных, хозяйственных и других органов и учреждений,конечно, за исключением случаев нарушения земельного законодательства. Советы народных депутатов, комитеты по земельным ресурсам и землеустройству, органы экологического контроля,санитарного надзора и другие компетентные органы в области контроля за соблюдением земельного и природоресурсного законодательства вправе предупреждать правонарушения и ставить вопрос о привлечении лиц, не соблюдающих требований законодательства, к юридической ответственности.

 Изъятие или выкуп для государственных и общественных нужд земельных участков могут производиться лишь после выделения крестьянскому хозяйству по его желанию местным Советом народных депутатов (местной администрацией) равноценного земельного участка,постройки на новом месте жилых, производственных и иных сооружений взамен изымаемых. Данное строительство должно быть выполнено теми предприятиями, учреждениями и организациями, для которых земельный участок отводится. Кроме того, крестьянскому хозяйству в полном объеме возмещаются все другие убытки, включая упущенную выгоду.

 Права крестьянского хозяйства могут быть ограничены в интересах других предприятий, организаций и граждан только в случаях,предусмотренных действующим законодательством (например, при создании охранных зон для безопасности транспорта).

 Споры о нарушенных правах и убытках в зависимости от их характера рассматриваются местной администрацией или судом (арбитражным судом).

 Аренда земли

 Арендаторами могут стать любые физические и юридические лица, в том числе крестьянские (фермерские) хозяйства. Арендодателями могут быть только собственники земли. Государство предоставляет ее в аренду через администрацию местного Совета народных депутатов,которая и оформляет соответствующий договор с крестьянским (фермерским) хозяйством и другими арендаторами. Кроме того, сдавать землю в аренду вправе граждане, их объединения, крестьянские хозяйства, но только если они владеют землей на праве собственности.

 Физические и юридические лица, владеющие землей на праве постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды,других видов временного пользования, арендодателями быть не могут.

Субаренда, т.е. сдача арендатором земельного участка другому лицу,также не допускается.

 Наиболее распространенный вид аренды - тот, при котором арендодателем выступает местная администрация, ибо держателем основной массы земель является государство и его органы в лице местной администрации.

 Аренда земельных участков у местных Советов может быть краткосрочной и долгосрочной. Краткосрочная - до пяти лет -допускается, когда землепользование не требует капитальных затрат.

Это пастьба скота, сенокошение, огородничество и т.д. Исчерпывающего перечня всех случаев краткосрочной аренды Законодательство не содержит. Долгосрочная аренда - до пятидесяти лет - основной вид аренды для крестьянского хозяйства (в том числе и тогда, когда оно уже имеет земли в собственности или в пожизненном владении).

 Граждане или крестьянские хозяйства, являющиеся собственниками земли, передавая участки в аренду, обязаны соблюдать установленные для них законом требования: 1) срок аренды не должен превышать пяти лет; 2) аренда допускается лишь в случаях временной нетрудоспособности работника, его призыва на действительную военную службу, поступления на учебу. Правило о 5-летнем сроке имеет,однако, одно исключение. Если право аренды земельного участка и имущества, находящегося на нем, переходит по наследству несовершеннолетнему, допускается передача в аренду этого участка другому лицу вплоть до достижения наследником совершеннолетия.

Контроль за соблюдением этого условия, согласно ст.51 и 60 Закона о местном самоуправлении, возложен на местные Советы народных депутатов.

 В случае смерти арендатора до истечения срока аренды право аренды земли переходит одному из его наследников. Если крестьянское хозяйство состоит из нескольких членов, передача данного права производится по согласованию с ними. Но во всех случаях должны соблюдаться общие условия предоставления земли для ведения крестьянского хозяйства (достижение 18-летнего возраста, опыт работы в сельском хозяйстве, соответствующая квалификация либо специальная подготовка). При наличии у арендатора нескольких наследников выбор производится на конкурсной основе местным Советом народных депутатов (местной администрацией). Преимущество при этом отдается лицам,проживающим в данной местности. Споры по этому поводу рассматриваются в народном суде.

 При отсутствии наследников, желающих вести крестьянское хозяйство, или отказе от аренды данного участка, земля передается по наследству в размерах, установленных для ведения личного подсобного хозяйства, для обслуживания жилого дома, либо для садоводства или животноводства. При перезаключении договора аренды на часть земельного участка наследнику возмещаются затраты, связанные с повышением плодородия почв той части участка, на которую право наследования аренды не распространяется.

 Могут быть переданы в аренду для селькохозяйственного использования на срок не более пяти лет угодья, находящиеся в собственности колхозов, коллективов других кооперативных сельскохозяйственных предприятий и акционерных обществ, временно ими не используемые. В соответствии с Указом Президента России от 27декабря 1991 года местная администрация может организовать передачу в аренду земель с правом последующего их выкупа в собственность. При этом преимущественным правом выкупа пользуются граждане и фермерские хозяйства, ранее арендовавшие данные участки, члены трудовых коллективов, выходящие из колхоза или совхоза с целью создания крестьянского (фермерского) хозяйства, а также другие работники этих хозяйств.

 Аренду земли следует отличать от других видов временного пользования. В последнем случае земля может предоставляться не только собственником, но и любым хозяйством, получившим ее на праве постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды. Если земельный участок у такого хозяйства по каким-то причинам свободен, оно может передать его на какое-то время любому другому хозяйству или гражданину для сельскохозяйственных нужд (целевое назначение земли при этом менять не допускается в силу общего требования законодательства о режиме эксплуатации сельскохозяйственных угодий).

 При аренде плата за землю идет арендодателю - собственнику земли, при временном землепользовании она поступает в бюджет Совета народных депутатов (местной администрации), поскольку постоянные пользователи, арендаторы, землевладельцы, передающие земельные участки, не являются их собственниками. Но при этом они освобождаются от налога на соответствующую часть земли и от арендной платы за нее. Следовательно, передача арендатором части предоставленного ему участка во временное пользование другому лицу не является субарендой. Это иные отношения, регулируемые договором о временном пользовании, предусмотренным Постановлением Правительства России от 19 марта 1992 года. В том же постановлении закреплена и форма такого договора. Он регистрируется в соответствующем Совете народных депутатов (местной администрации).

 В отличие от аренды временное землепользование ограничивается сроком не более трех лет. Он может быть продлен, но при наличии производственной необходимости и взаимной заинтересованности в этом участников договора. Право решения вопроса о продлении срока принадлежит хозяину земельного участка.

 Долгосрочное временное пользование сроком до 25 лет допускается лишь в случаях ведения северного оленеводства и отгонного животноводства.

 Районные (городские) Советы народных депутатов могут устанавливать льготы по взиманию арендной платы в виде полного или частичного освобождения от нее на определенный срок, отсрочки платежей и т.п.

 С граждан, фермерских хозяйств, если они впервые организуют свое хозяйство, согласно ст.12 Закона о крестьянском (фермерском)хозяйстве, арендная плата не взимается за те земельные участки,которые находятся в стадии сельскохозяйственного освоения. Льгота устанавливается на пять лет с момента предоставления участка.

Добросовестный арендатор, получивший такие угодья от Совета народных депутатов (местной администрации), имеет преимущественное право приобрести их в пожизненное наследуемое владение или в частную собственность.

 Содержание договора аренды, его условия определяются по согласованию сторон и закрепляются в договоре. При этом участники договора исходят из взаимной заинтересованности и равноправия сторон. Договор является основным документом, определяющим отношения арендодателя и арендатора. Им руководствуются в случае спора суды и другие органы, если, конечно, его положения не противоречат действующему законодательству. Но во избежание каких-либо разногласий в договоре должны подробно и четко фиксироваться права и обязанности его участников. Содержание договора в основном сводится к следующему.

 Арендатор, в соответствии с разд.II Земельного кодекса России,имеет следующие права:

 - использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления, не меняя целевого назначения сельскохозяйственных угодий;

 - право собственности на произведенные посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений;

 - использовать в установленном в законодательстве порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые (песок, глину, камень и т.п.), необходимые для строительства, торф, лесные угодья, водоемы, пресные подземные воды для устройства колодцев (артезианские подземные воды с сооружением соответствующих скважин - только с разрешения государственных органов геологического контроля);

 - возводить, по согласованию с арендодателем, производственные и непроизводственные сооружения; при этом стороны - участники договорных отношений не должны нарушать строительных правил и норм (так называемых СНиПов) и правил планировки и застройки. Помощь в решении этих важных вопросов оказывают государственные органы архитектуры и строительства района (города);

 - проводить оросительные, осушительные, культурнотехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями; при проведении названных работ государственными мелиоративными организациями за счет государственного финансирования арендатор вправе участвовать в решении вопросов мелиорации арендуемого земельного участка;

 - право на компенсацию затрат, вложенных на освоение земель и улучшение угодий, при прекращении аренды (по истечении срока или по другим причинам). Однако эти компенсации выплачиваются лишь в том случае, если качество угодий за период их использования вследствие хозяйственной деятельности арендатора не ухудшилось;

 - на компенсацию затрат на строительство остающихся на земельном участке жилых, производственных и иных строений и сооружений, если они возводились по условиям договора, но он по каким-либо причинам досрочно расторгается;

 - на компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии арендуемых земель для государственных или общественных нужд, а также в случае причинения этих убытков другими организациями и предприятиями, должностными лицами и гражданами в результате нарушения земельного и природоохранного законодательства.

 Перечисленные общие права арендатора позволяют ему самостоятельно определять направление своей хозяйственной деятельности и не допускать вмешательства в нее посторонних лиц, в том числе арендодателя.

 На арендатора по договору возлагается и ряд обязанностей.

Прежде всего, он должен эффективно использовать полученный земельный участок в соответствии с его целевым назначением: повышать плодородие почв, не допускать ухудшения экологической обстановки на данном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности. Помимо этого он, как и все землепользователи, обязаны выполнять комплекс специальных мероприятий по охране земель, предусмотренный ст.101 Земельного кодекса России (природоохранные технологии сельскохозяйственного производства, защита почв от эрозии, заболачивания, подтопления,загрязнения и т.д.). Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату.

 На него могут быть возложены и другие обязанности по рациональному использованию угодий с тем, чтобы не нарушались интересы не только арендодателя, но и других, особенно соседних,землепользователей и природопользователей. Это позволяет избежать нежелательных конфликтов и споров, лучше организовать производственный процесс.

 При возведении на участке постоянных строений и сооружений арендатор должен согласовывать проект строительства с арендодателем,а также с землеустроительными, природоохранными,архитектурно-строительными, пожарными, санитарными органами. При этом он обязан выполнять лишь те требования названных органов,которые предусмотрены законодательством.

 Арендатор отвечает за убытки, причиненные как арендодателю, так и смежным землепользователям и природопользователям, если эти убытки, включая упущенную выгоду, произошли по его вине. При возникновении споров они рассматриваются в суде.

 У арендодателя, как и у арендатора, также есть определенные права и обязанности, которые должны быть закреплены в договоре.

 Из наиболее существенных его прав следует назвать следующие.

Это право контроля за использованием и охраной земель арендатором. В случае нерационального использования им земли или использования ее не по целевому назначению, а также применения способов, приводящих к ее порче, при систематическом невнесении им арендной платы и при нарушении других условий договора арендодатель может досрочно расторгнуть договор. Он имеет право на возмещение убытков,причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора.

 При изменении цен на материально-технические ресурсы и продукцию арендодатель может по согласованию с арендатором повысить размер арендной платы.

 Если на арендуемом земельном участке ведутся мелиоративные или какие-либо другие работы по улучшению качества угодий, независимо от того, проводятся они государственными организациями или арендатором,арендодатель имеет право участвовать в приемке этих работ, заявлять свои претензии и требования в рамках действующего земельного законодательства.

 При нарушении арендатором договора арендодатель вправе обратиться с иском в суд.

 По договору арендодатель берет на себя и ряд обязанностей.

Наиболее важная из них - передача арендатору участка в состоянии,соответствующем условиям договора. Это касается не только размера,но и качества земельного участка, зафиксированных в приложении к договору. Если на участке имеются угодья с особым режимом их использования, это также необходимо отразить в договоре.

 Арендодатель, по истечении срока аренды полностью или частично (по договоренности) возмещает расходы арендатора на освоение земель и улучшение их качества. В случае смерти последнего до истечения срока аренды арендодатель должен перезаключить договор с одним из наследников арендатора, естественно, при согласии наследника.

 Примерная форма договора аренды земель сельскохозяйственного назначения утверждена Постановлением Правительства России от 19марта 1992 года. Она составлена на основании действующего земельного законодательства

 Плата за землю

 За пользование участками, полученными крестьянским (фермерским)хозяйством на правах собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного, временного пользования, в том числе аренды,взимается определенная плата. При этом необходимо руководствоваться российским Законом о плате за землю от 11 октября 1991 года. Во исполнение названного Закона Постановлением Правительства России от 25 февраля 1992 года был утвержден Порядок определения ставок земельного налога и нормативной цены земли, а Министерство финансов России, Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам и Государственная налоговая служба 17 апреля 1992 года приняли Инструкцию по применению Закона о плате за землю.

 Установлены три формы платы - это земельный налог, арендная плата и нормативная цена земли при ее покупке в собственность.

 Крестьянские хозяйства - собственники земли, землевладельцы и землепользователи (кроме арендаторов) облагаются ежегодным земельным налогом, которым заменены все остальные налоги, взимавшиеся ранее.

Исключение составляют хозяйства, имеющие доход от несельскохозяйственной деятельности, превышающий 25 %. Земельный налог на сельскохозяйственные угодья устанавливается с учетом их состава, качества, площади и местоположения.

 Средние размеры налога с 1 га пашни по республикам в составе Российской Федерации, краям, областям, автономным областям,автономным округам для расчета ставок земельного налога утверждаются Верховным Советом России. Исходя из средних размеров налога и кадастровой оценки угодий, Верховные Советы республик в составе России, краевые, областные, автономной области и автономных округов Советы народных депутатов утверждают ставки налога по группам почв пашни, многолетних насаждений, сенокосов, пастбищ, а также по городам, поселкам, зонам крупных населенных пунктов. При этом минимальная ставка налога не может быть меньше 10 руб. за 1 га пашни.

 Ставки налога за землю в границах сельских населенных пунктов устанавливаются в размере 1 коп. за 1 кв.м площади. При этом местные Советы народных депутатов могут с учетом благоприятных условий размещения земельных участков повышать ставки, но не более чем в два раза.

 Ставки земельного налога за сельскохозяйственные угодья определяются с точности до рубля за 1 га по видам угодий (пашни,залежь, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища), причем отдельно по немелиорируемой, орошаемой, осушенной пашне, а также участкам закрытого грунта (паники и теплицы). По другим сельскохозяйственным угодьям подобная детализация ставок производится при наличии информации об оценке этих угодий.

 Ставки налога за землю в границах городов, рабочих, курортных и дачных поселков устанавливаются городскими, поселковыми Советами народных депутатов с учетом средних ставок, указанных в Законе о плате за землю. Ставки при этом дифференцируются в зависимость от численности населения данного города, поселка: чем больше численность, тем они выше. Для городов и поселков, расположенных в курортных зонах, городов и районов с исторической застройкой,городов, находящихся в зонах отдыха Москвы и Санкт-Петербурга, в пригородных зонах городов с населением свыше 500 тыс.человек, а также для городов - столиц республик в составе Российской Федерации,краевых и областных центров, городов с развитым социально-культурным потенциалом (наличие средних и высших учебных заведений,научно-исследовательских центров, театров, концертных залов и т.п.)общая ставка (норматив) налога повышаются путем применения коэффициента увеличения этой ставки. Если населенный пункт расположен в сфере воздействия нескольких из указанных факторов, для расчета применяется только один из коэффициентов увеличения ставки -наибольший.

 Ставки налога за участки водного фонда вне населенных пунктов,предоставленные для крестьянских хозяйств, устанавливаются в размере средних ставок налога за сельскохозяйственные угодья данного административного района.

 Земельный налог с крестьянских хозяйств, так же как и с других граждан, исчисляется начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления им земельного участка. Учет плательщиков и исчисление налога производятся ежегодно по состоянию на 1 июня. Государственные налоговые инспекции ежегодно, не позднее 1 августа, вручают плательщикам платежные извещения об уплате налога, который уплачивается равными долями в два срока: не позднее 15 сентября и 15ноября. Советы народных депутатов с учетом местных условий имеют право устанавливать другие сроки уплаты.

 Льготы по земельному налогу определяются в соответствии с ст.12-14 Закона о плате за землю.

 От уплаты земельного налога освобождаются полностью:

 - граждане, впервые организующие крестьянские (фермерские)хозяйства - на пять лет с момента предоставления им земельных участков;

 - хозяйства, получившие для сельскохозяйственных нужд нарушенные земли, требующие рекультивации, - на первые 10 лет пользования;

 - участники Великой Отечественной войны;

 - инвалиды, а также граждане, полностью освобожденные от уплаты подоходного и всех других видов налогов;

 - хозяйства, расположенные на землях, занятых полосами слежения вдоль государственной границы Российской Федерации;

 - земли общего пользования населенных пунктов и коммунального хозяйства. Если эти земли сдаются крестьянскому хозяйству в аренду для размещения торговой точки, то арендная плата взимается;

 - граждане, занимающиеся традиционным промыслом в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп, а также народными художественными промыслами и народными ремеслами в местах их традиционного бытования.

 Краевые, областные, автономной области и автономных округов,районные, городские Советы народных депутатов имеют право понижать ставки и устанавливать льготы по земельному налогу как для категорий плательщиков, так и для отдельных плательщиков. Сельские, поселковые Советы народных депутатов могут предоставлять льготы по земельному налогу только для отдельных плательщиков.

 Льготы в виде полного или частичного освобождения от налога на определенный срок, в форме отсрочки платежа, понижения ставки земельного налога устанавливаются сельскими, поселковыми, районными,городским Советами народных депутатов для:

 - хозяйств в случаях стихийных и других бедствий, когда собственник земли, землевладелец или землепользователь понес значительные материальные убытки;

 - многодетных, малообеспеченных и молодых семей;

 - благотворительных организаций;

 - лесохозяйственных предприятий, выполняющих работы по лесовосстановлению, лесоразведению, выращиванию, охране и защите лесов за счет государственного бюджета.

 Кроме вышеназванных случаев, з6емельный налог не взимается за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения. При этом период освоения контролируется местными Советами народных депутатов.

 Льготы, устанавливаемые Советами народных депутатов,определяются каждым из Советов в пределах сумм земельного налога,остающихся в его распоряжении. В республиках в составе Федерации льготы по взиманию земельного налога определяются законодательством этих республик.

 Указом Президента Российской Федерации "О мерах по усилению социальной защиты военнослужащих и лиц, уволенных с военной службы"от 19 февраля 1992 года (в редакции от 23 ноября 1992 года)освобождены от уплаты земельного налога в части, поступающей в республиканский бюджет России, военнослужащие, которым земельный участок предоставлен в соответствии с названным Указом для строительства индивидуального жилого дома. Это касается только лиц офицерского состава, прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы и не распространяется на военнослужащих срочной службы.

 Нормативная цена земли служит показателем, характеризующим стоимость земельного участка определенного качества, местонахождения с учетом потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Нормативная цена устанавливается Верховными Советами республик в составе Российской Федерации, краевыми, областными, автономной области и автономных округов Советами.

 Нормативная цена земли применяется при предоставлении (продаже)ее в собственность гражданам, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче ее по наследству, дарении,получении банковского кредита под залог земельного участка и в других случаях, предусмотренных российским законодательством.

 Для конкретных земельных участков нормативная цена определяется в размере 50-кратной ставки земельного налога в рублях за единицу земельной площади соответствующего целевого назначения. При этом минимальный уровень ставки составляет 100 руб. за 1 га. За основу принимаются ставки земельного налога с учетом соответствующих повышенных коэффициентов. Льготы, предоставляемые по земельному налогу, при расчете нормативной цены не учитываются.

 Нормативная цена земли в городах и поселках при предоставлении участков в собственность граждан для жилищного строительства,личного подсобного хозяйства, а также для садоводства и животноводства устанавливается исходя из ставки налога для этой категории земель.

 Закон разрешает местным Советам народных депутатов при продаже земельных участков на конкурсной основе повышать их нормативную цену, но не более чем на 50 %. При продаже участков на аукционах и при реализации заложенных в банке и не выкупленных в срок участков их цена не ограничивается.

 Размер, условия и сроки внесения арендной платы на землю устанавливаются договором. При аренде земель сельскохозяйственного назначения величина арендной платы не должна превышать размеров земельного налога с арендуемых участков.

 Арендная плата за землю может взиматься отдельно или в составе общей арендной платы за все арендуемое имущество. Когда местной администрацией кроме земли в аренду переданы строения, сооружения и другие материальные и природные ресурсы, обязательно перечисление арендной платы за землю на специальные счета соответствующих Советов народных депутатов.

 За земельные участки, необходимые для содержания жилых и нежилых строений, предоставленных в пользование крестьянскому хозяйству по договору аренды, а также их частей земельный налог взимается с основного владельца.

 От арендной платы освобождаются крестьянские (фермерские)хозяйства и граждане, если земельные участки, предоставленные им местной администрацией, находятся в стадии сельскохозяйственного освоения. Период этого освоения контролируется местными Советами народных депутатов.

 Споры по вопросам арендной платы за землю рассматриваются судами или арбитражными судами в соответствии с их компетенцией, а по вопросам земельного налога - в порядке, установленном законодательством России.

 Льготы, установленные при взимании земельного налога, на арендную плату не распространяются.

 Платежи за землю поступают в бюджет и идут исключительно на охрану земель, повышение их качества, землеустройство, на материальное стимулирование собственников, владельцев и арендаторов,осуществляющих эти мероприятия. Местные Советы народных депутатов обязаны ежегодно отчитываться перед налогоплательщиками за использование средств, полученных в порядке платежей за землю.

 Кто и как контролирует использование земли

 В Российской Федерации действует система органов государственного контроля за правильным использованием и охраной земель всех предприятий, организаций, учреждений и граждан, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств. Прежде всего, это Советы народных депутатов, осуществляющие функции общего государственного контроля. В этой своей деятельности они опираются на специально уполномоченные органы государственного контроля. К ним относятся:

Комитет по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации и его органы на местах, Министерство охраны окружающей среды и природных ресурсов России и его органы на местах,Государственный комитет санитарно-эпидемиологического надзора и его органы на местах, Российское министерство архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства и местные органы архитектурно-строительного надзора. Все они действуют в соответствии с Положением о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель, утвержденным Постановлением Правительства России от 17 августа 1992 года (далее Положение о контроле). В Положении определено, какой орган и чем должен в данной сфере заниматься.

 Комитет по земельным ресурсам и землеустройству, его органы на местах осуществляют контроль за:

 - соблюдением земельного законодательства, установленного режима использования земельных участков в соответствии с теми целями, для которых они предоставлены;

 - пресечением самовольного занятия земельных участков;

 - предоставлением достоверных сведений о наличии, состоянии и использовании земельных угодий, а также информации о свободном земельном фонде;

 - своевременной рекультивацией нарушенных земель,восстановлением плодородия и других полезных свойств земли, снятием,использованием и сохранением плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением поверхности земли;

 - проектированием, размещением и строительством объектов,оказывающих влияние на состояние земель;

 - своевременным и качественным выполнением мероприятий по улучшению земель, предотвращению и ликвидации эрозии почв,засоления, заболачивания, подтопления, опустынивания, иссушения,переуплотнения, захламления, загрязнения и других процессов,вызывающих деградацию земель;

 - соблюдением установленных сроков рассмотрения заявлений (ходатайств) граждан о предоставлении им земельных участков;

 - установлением и сохранностью межевых знаков;

 - своевременным возвратом земель, предоставленных во временное пользование.

 Как видно из перечисленных функций, Комитет по земельным ресурсам, его органы выполняют основной объем работы по государственному контролю за использованием и охраной земель.

Контроль со стороны других органов ограничен их специализацией.

 Так, Министерство охраны окружающей среды и природных ресурсов и его органы на местах следят за:

 - выполнением природоохранных требований при отводе земель под все виды хозяйственной деятельности;

 - соблюдением экологических норм при разработке новой техники,технологий и материалов для обработки почв, а также при размещении,проектировании, строительстве и эксплуатации предприятий и других объектов;

 - предотвращением захламления земель, а также загрязнения почв сточными водами, пестицидами, минеральными удобрениями, токсичными и радиоактивными веществами;

 - соблюдением установленного режима использования земель природоохранного, природно-заповедного и реакрезационного назначения, пресечением их самовольного захвата;

 - достоверностью сведений, используемых при ведении государственного земельного кадастра, мониторинга и землеустройства;

 - выполнением мероприятий по предотвращению порчи и уничтожения плодородного слоя почв, деградации земель и консервации выведенных из оборота сельскохозяйственных угодий и загрязненных земель;

 - соблюдением других требований законодательство об охране земель.

 Государственный комитет санитарно-эпидемиологического надзора и его органы на местах осуществляют контроль за:

 - соблюдением санитарного законодательства и санитарных правил при использовании земельных участков, установлении охранных,санитарных, защитных, оздоровительных и реакрезационных зон, при проектировании и эксплуатации промышленных предприятий и объектов по использованию, переработке и захоронению радиоактивных, токсичных,бытовых материалов и отходов;

 - предотвращением заражения земель бактериально-паразитическими и карантинными вредными организмами и загрязнения ее химическими и радиоактивными веществами.

 В функции Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства и местных органов архитектурно-строительного надзора входят:

 - предотвращение самостоятельного строительства;

 - соблюдение градостроительных требований при использовании земель для строительства объектов.

 В соответствии с возложенными на органы государственного контроля задачами их должностные лица имеют право:

 - направлять в соответствующие государственные органы материалы о нарушениях земельного законодательства для привлечения виновных к ответственности;

 - предъявлять иски в суде и арбитражном суде о взыскании ущерба, причиненного нарушением земельного законодательства;

 - вносить в местную администрацию предложения о полном или частичном изъятии земель при использовании их не по назначению,способами, приводящими к снижению плодородия почв, ухудшения экологической обстановки и т.д.;

 - приостанавливать строительство, эксплуатацию хозяйственных объектов, агротехнические и другие работы, ведущие к нарушениям требований земельного законодательства;

 - беспрепятственно посещать предприятия и хозяйства любой ведомственной подчиненности с целью обследования земельных участков;

 - давать обязательные для исполнения указания и предписания в отношении охраны земель и устранения нарушений земельного законодательства.

 Должностные лица органов государственного контроля в установленном законом порядке решают вопросы привлечения виновных к ответственности за допущенные ими нарушения. Наиболее распространенным видом ответственности является штраф. В Положении о контроле указано, какие органы и за какие нарушения могут привлекать виновных лиц к штрафу.

 Местные органы Комитета по земельной реформе и земельным ресурсам налагают штрафы за: самовольное занятие земельных участков,захламление земель, порчу и уничтожение плодородного слоя почвы,размещение и строительство объектов, отрицательно влияющих на состояние земель, за искажение сведений о состоянии и использовании земель, уничтожение межевых знаков (ст.125 Земельного кодекса).

 Местные органы Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов вправе привлекать к этому виду административной ответственности за: самовольное занятие земель природоохранного и природнозаповедного назначения, их захламление; загрязнение земель токсичными и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами; порчу и уничтожение плодородного слоя почвы;проектирование, размещение и строительство объектов, отрицательно влияющих на экологическое состояние земель.

 Местные органы архитектурно-строительного надзора налагают штрафы за самовольное строительство и нарушения других строительных норм и правил.

 Местные органы Государственного комитета санитарно-эпидемиологического надзора прибегают к этой санкции за самовольное строительство при нарушениях санитарно-гигиенических правил и норм охраны почв, загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами, заражение бактериальными, паразитическими и карантинными вредными организмами.

 Правовой режим имущества крестьянского хозяйства

 В ст.14-15 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве (разд.12) содержаться правовые нормы об имуществе крестьянского хозяйства, закрепляющие специфику этого имущества, его режим. Но чтобы полнее раскрыть данный вопрос, необходимо учитывать общие нормы законодательства. Это в первую очередь Основы гражданского законодательства (ст.44-56 разд.II "Право собственности. Другие вещные права"), Закон о собственности в РСФСР, Закон о предприятиях и предпринимательской деятельности (ст.5).

 Итак, имущество крестьянского хозяйства составляют прежде всего насаждения. речь идет о лесных массивах (вне лесного фонда),лесополосе, лесных колках, кустарниках, декоративных растениях,плодово-ягодных и других насаждениях. Кроме того, в имущество включаются жилые и хозяйственные постройки: жилой дом или несколько жилых строений, в том числе коттедж, всевозможные хозяйственные постройки (фермы, теплицы, бани, перерабатывающие пункты, гаражи,зернохранилища и элеваторы, хранилища плодовоовощной продукции,кормоцеха и т.д.), мелиоративные и другие сооружения (поливальные установки, строительные каналы, водозаборные сооружения, ветряные мельницы, плотины, колодцы и пр.). К имуществу хозяйства относятся продуктивный и рабочий скот, птица. У крестьянского хозяйства имеются сельскохозяйственная и иная техника, транспортные средства,инвентарь и другое оборудование, необходимое для сельскохозяйственного производства. Таким образом, перечень объектов крестьянского хозяйства довольно обширный. Однако следует подчеркнуть, что в законодательстве не учтены такие важные объекты права собственности фермера, как растительность (луга, пастбища,сенокосы, посевы зерновой и плодовоовощной продукции и др.),произведенная растениеводческая и животноводческая продукция и продукты ее переработки. А ведь это плоды его повседневного труда.

 Имущество хозяйства не обязательно должно находиться на его территории (например, фирменный магазин в городе, собственность,отданная во временное пользование или аренду другому лицу).

 Источниками формирования имущества крестьянского хозяйства являются:

 - денежные и материальные средства его членов. Сюда следует отнести и имущественные паи, полученные ими при выходе из колхоза (совхоза) для создания хозяйства;

 - доходы, вырученные от реализации продукции, работ и услуг и от других видов деятельности (например, перевозка груза). По существу, это основной источник постоянного пополнения имущества хозяйства;

 - ценные бумаги (акции, облигации и др.) и полученные от них дивиденды;

 - кредиты банков и других кредиторов. Это тоже один из важнейших источников пополнения денежных средств хозяйства;

 - субсидии и дотации из бюджета. Они выделяются по решению Правительства в целях компенсации фермерам разницы в оптовых и розничных ценах на технику, сырье и другие материалы и на поставляемую (закупаемую) сельхозпродукцию;

 - безвозмездные взносы;

 - иные источники, не запрещенные законодательством (вознаграждение, имущество, полученное по договору дарения и др.).

 Большое значение имеет вопрос о праве пользования имуществом крестьянского хозяйства, владения и распоряжения им. Одна имущество может находиться у него на праве собственности, а другое - на праве пользования или аренды.

 В первом случае фермер не только владеет и пользуется им, но и распоряжается по своему усмотрению: может продать, подарить,обменять, заложить в банк, сдать в пользование и т.д. Имуществом на праве пользования или аренды фермер не распоряжается, так как не является его собственником, он его только эксплуатирует.

 В соответствии с Законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве имущество хозяйства принадлежит всем его членам на праве общей долевой собственности. При их единогласном решении оно может находиться и в общей совместной собственности. Какая здесь разница?

При общей долевой собственности имущество поделено на доли заранее,при общей совместной - доли определяются только при выходе кого-либо из хозяйства (разделе).

 Пользование имуществом осуществляется по взаимному согласию всех членов хозяйства. Сделки по распоряжению им производятся главой хозяйства либо доверенным лицом (по доверенности). В договоре может быть установлен и иной режим пользования имуществом и его распределения.

 К крестьянскому хозяйству применяется принцип неделимости. Это значит, что при выходе из него его члена основные средства производства (техника, скот, инвентарь и др.) разделу не подлежат, а приходящийся на его долю пай компенсируется ему в денежном выражении. Все это делается по взаимной договоренности членов хозяйства, а в случае спора вопрос решается в суде. Срок выплаты не должен превышать пяти лет.

 Имущество крестьянского хозяйства может быть застраховано в порядке, установленном ст.106-108 Основ гражданского законодательства и Закона РФ "О страховании" от 27 ноября 1992 года.

 Наследование имущества

 Правила наследования для крестьянского хозяйства в целом соответствуют общим нормам гражданского законодательства. Но здесь есть ряд особенностей. Так, если наследуется земельный участок, к наследнику переходят постройки и сооружения, на нем расположенные.

Однако, если наследником построек является другое лицо, оно имеет право на денежную компенсацию за свое имущество.

 Далее. В качестве наследников имущества хозяйства выступают две самостоятельные категории лиц: члены крестьянского хозяйства и другие родственники, круг которых определен ст.154, 155 Основ гражданского законодательства. При наследовании по закону наследниками первой очереди признаются дети, супруг, родители умершего. При их отсутствии к наследованию призываются наследники последующей очереди (братья, сестры, дедушки и бабушки со стороны наследодателя и его супруга). Закон о крестьянском (фермерском)хозяйстве не дает, однако, права на получение наследственного имущества в натуре лицам, не являющимся членами хозяйства, им выдается денежная компенсация. Имущество в натуре остается в крестьянском хозяйстве в распоряжении его членов, поскольку, как уже говорилось, это их долевая или совместная общая собственность.

 Реализация продукции

 Одним из важнейших направлений деятельности крестьянских хозяйств является реализация своей продукции. В условиях рыночных отношений они вправе производить ее продажу в различных формах.

Прежде всего, это продажа на рынке по свободным ценам,складывающимся по договоренности между продавцом и покупателем.

Крестьянские хозяйства могут получить место для реализации своей продукции на рынке, для хранения скоропортящихся товаров в холодильнике и пр. Они вправе сдавать ее на комиссию для последующей продажи. Наконец, хозяйства могут открыть свою торговую точку в фирменном торговом учреждении, осуществить продажу через потребкооперацию.

 Крестьянское хозяйство может реализовать свою продукцию путем заключения договоров на государственную закупку с государственными заготовительными организациями. Такие договоры предусматривают ряд выгодных для фермера условий. Так, государство обязано принять всю произведенную хозяйством продукцию, соответствующую стандартам и требованиям к качеству.

 4 января 1991 года было принято Постановление Совета Министров РСФСР N 9 "О поддержке развития крестьянских (фермерских) хозяйств и их ассоциаций, союзов и кооперативов", где устанавливалось, что при реализации ими сельскохозяйственной продукции заготовительным организациям в соответствии с договорами государственных закупок производится по государственным закупочным ценам встречная продажа техники, строительных материалов, комбикормов и других материальнотехнических ресурсов по государственным оптовым ценам в порядке и на условиях, действующих для колхозов и совхозов при продаже сельскохозяйственной продукции в счет государственного заказа. Вслучае реализации сельскохозяйственной продукции крестьянскими хозяйствами по свободным ценам их материально-техническое обеспечение осуществляется по договорным ценам. Что касается реализации сельскохозяйственной продукции через колхозы и совхозы,то Постановлением Совета Министров РСФСР N 331 "О дополнительных мерах по развитию крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов в РСФСР от 11 июня 1991 года устанавливалось, что продукция, закупаемая у них колхозами и совхозами по договорам для поставки в государственные ресурсы,оплачивается по действующим закупочным ценам за вычетом издержек колхозов и совхозов по сбору этой продукции.

 Однако попытку перейти к системе свободных рыночных отношений в области реализации сельскохозяйственной продукции осуществить не удалось. Указом Президента Российской Федерации N 10 "О формировании государственных продовольственных фондов на 1992 год" от 4 января 1992 года, а затем распоряжением Правительства от 14 января 1992года N 65 были введены по сути дела обязательные поставки сельскохозяйственной продукции с крестьянских (фермерских) хозяйств в размере до 25% их производства.

 Нормы обязательных поставок устанавливаются в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий с учетом экономической оценки земли.

Односторонний отказ от заключения договора на такие поставки не допускается. В случае уклонения противная сторона вправе обращаться в арбитраж для понуждения к его подписанию. Процедура заключения и исполнения договора на закупку сельхозпродукции закреплена в Положение о контрактной системе закупок сельскохозяйственной продукции в государственные ресурсы в 1992 году. Положение предусматривает порядок расчета за сданную продукцию: он осуществляется по сложившимся рыночным ценам, действующим по месту нахождения производителя на момент отгрузки.

 Указом Президента России N 1826 "О мерах по формированию федеральной контрактной системы" от 7 августа 1992 года провозглашен переход в августе 1992 года к контрактной системе и постепенный переход к свободным рыночным ценам. Этим же Указом было создано акционерное общество "Росхлебпродукт" для участия в государственных закупках зерна. Вышедшее вслед за этим Постановление Правительства России N 570 "О расчетах за зерно, поставляемое в государственные ресурсы из урожая 1992 года" от 11 августа 1992 года установило порядок расчетов, цены на зерно, сдаваемое в государственные резервы.

 Конечно, мера эта вынужденная, а обязательная часть государственной закупки составляет лишь около одной трети производимой сельхозпродукции. Однако такие действия идут в разрез с развитием рыночных отношений.

 Не выполняет государство и своих обещаний переориентировать обеспечение страны зерном с экспорта на собственное производство.

При этом нашим производителям выплачивалось, как и в 1989 году 40дол. за тонну, что втрое дешевле, чем предлагает государство зарубежным поставщикам.

 Теперь о внешнеэкономической деятельности фермерских хозяйств по сбыту свой продукции. В этом они должны руководствоваться общими положениями об экспортных операциях. Что же касается п.5 ст.17 о поставках произведенной крестьянским хозяйством продукции на экспорт "на основе установленного порядка", то эта норма пока не может быть реализована, поскольку для крестьянских хозяйств такой порядок не разработан.

 Распоряжением правительства Российской Федерации N 65-р от 14января 1992 года предусмотрено стимулирование обязательных поставок сельхозпродуктов встречной продажей материально-технических ресурсов и товаров народного потребления. Признано целесообразным предприятиям, взявшим на себя дополнительные обязательства, кроме встречной продажи, предоставлять преимущественное право на получение лицензий на поставку на экспорт готовой продукции, полуфабрикатов и сырья.

 В соответствии с Постановлением Верховного Совета Российской Федерации и Постановлением Правительства России N 138 от 6 марта 1992 года в 1992 году предполагался перевод заготовок на новый тип отношений с использованием залогового механизма, в связи с чем Правительству было дано поручение разработать Положение о залоговом механизме закупок сельскохозяйственной продукции. В соответствии с новой системой и в целях стабилизации продовольственного рынка государство гарантирует всем производителям сельхозпродукции беспрепятственный ее прием в залог. Цены на нее устанавливаются за два месяца до очередного года на уровне 80-90 % от сложившихся в предыдущий год рыночных цен. При этом хозяйствам гарантируются нормальные условия деятельности.

 С предприятиями, принимающими продукцию под залог, заключается договор об условиях ее хранения, доработки и переработки.

Предполагается, что сдавая продукцию под залог и получая кредит,залогодатель будет иметь право в дальнейшем распорядиться своей продукцией, а если цены упадут ниже уровня залоговых ставок, -вернуть кредит и получить продукцию для реализации на рынке, оплатив затраты на ее хранение и доработку с учетом естественной убыли.

 В последний год все чаще сельскохозяйственная продукция, и прежде всего зерно, становится предметом купли-продажи на бирже. В сентябре 1991 года в Москве была создана Всероссийская крестьянская биржа "Фермер", цель которой - налаживание каналов сбыта фермерской продукции. Действует "Росагробиржа", создаются аналогичные биржи на переферии.

 Появился новый вид купли-продажи сельхозпродукции - через биржи по договорным (коммерческим) ценам. Пока он распространяется в основном на зерно, но, по-видимому, в дальнейшем, с развитием биржевых операций, охватит и другие продукты. Такого рода сделки,как правило, осуществляются через брокеров бирж, которые аккумулируют партии сельхозпродукции, однако возможна и продажа предложенной фермером партии в индивидуальном порядке.

 Сделки на биржах, прежде всего с зерном, производятся в основном по двум типам контрактов. Это форвардные и фьючерные сделки.

 Форвардная сделка представляет собой контракт между продавцом и покупателем о поставке товара через определенное время с частичной предоплатой. Такой контракт может быть предложен фермеру задолго до уборки урожая и по ценам, сложившимся на момент его заключения.

Положительная сторона такой сделки заключается в том, что она позволяет получить хозяину средства как бы в кредит, а это немаловажно при существующих высоких процентных ставках за кредит.

Отрицательная же состоит в том, что фермер может потерять некоторую сумму в связи с инфляцией и изменением цен в будущем. Форвардный контракт перепродаже не подлежит.

 В отличие от форвардной фьючерная сделка не всегда предполагает получение покупателем товара и таким образом реальное исполнение контракта. В этом случае договор становится в определенном смысле ценной бумагой, которая многократно перепродается, участвуя в биржевом обороте. Фьючерная сделка защищает продавца от колебания цен, гарантирует ему сбыт своей продукции. Такой контракт основывается на стандартизации продукции, четком определении ее качества. Для возмещения возможных убытков стороны по договору вносят денежный задаток - "маржу".

 Особенностями рассмотренных биржевых сделок является то, что они заключаются без предварительного осмотра товара, по установленным базисным нормам (стандартам, техническим условиям и др.) по ценам за чистый вес товара, зафиксированным на бирже в момент подписания договора. Условия поставки установлены в виде франко-вагона, ФОБ (сделки купли-продажи, при которой продавец оплачивает транспортные и иные расходы по доставке груза до судна) и должны включать следующие положения:

 - перевозка зерна от места погрузки для отправки продавцу или при сдаче на хранение - на элеватор производится за счет продавца;

 - очистка, сушка, доведение товара до необходимой кондиции осуществляется также за счет продавца;

 - расходы по хранению устанавливаются по соглашению сторон.

 Комиссионный брокерский сбор составляет около 2 %. Контракты вступают в силу после подписания их сторонами. При заключении контракта крестьянское хозяйство должно предоставить гарантии качества и соответствия товара установленным стандартам и образцам (сертификат качества, заверенная складская расписка или транспортный документ), что оговаривается в контракте. После подписания контракта крестьянское хозяйство не имеет права распоряжаться проданным товаром без согласия на то покупателя или брокера. После получения фермером сообщения о продаже товара он должен в 3-дневный срок отгрузить его и оплатить брокеру вознаграждение. Если товар на бирже не реализован, брокер в 3-дневный срок сообщает об этом фермеру и тот вправе изменить цену либо аннулировать контракт.

 Снабжение фермеров

 Как уже говорилось, процесс становления и развития фермерских хозяйств, кроме всего прочего, тормозит отсутствие их материально-технического снабжения. Причины этого очевидны: плановая система развалилась, а новая, рыночная, пока не создана. Высокий уровень инфляции поднял цены на сельхозтехнику и крестьянскому хозяйству она стала практически недоступна.

 Государственное фондовое распределение сельхозтехники и других необходимых сельскому хозяйству материально-технических ресурсов осуществляется через созданное на основе Постановления Совета Министров РСФСР N 33 от 10 августа 1990 года. Управление снабжения фермерских и крестьянских хозяйств с периферийной сетью в системе Росагроснаб. На местах имеются комиссионные и розничные магазины Росагроснаба по продаже сельскохозяйственной техники и других материально-технических ресурсов. В районах создаются пункты проката сельхозтехники и оборудования, разработан Примерный договор на предоставление в прокат технических средств.

 Пытаясь хотя бы в какой-то мере организовать материально-техническое снабжение в переходный период и ввести его в русло рыночных отношений, Правительство Российской Федерации приняло 29 декабря 1991 года Постановление "О мерах по выполнению закона РСФСР "О приоритетном обеспечении агропромышленного комплекса материально-техническими ресурсами". В нем устанавливается, что обеспечение крестьянских хозяйств осуществляется на основе горизонтальных хозяйственных связей с предприятиями-поставщиками и взаимодействия с организациями оптово-посреднической сети снабжения Министерства сельского хозяйства и Министерства торговли и материальных ресурсов Российской Федерации. Реформирование снабженческих органов привело к созданию многочисленных товарных бирж, торговых домов, коммерческо-информационных центров, лизинговых фирм, брокерских контор, акционерных предприятий по снабжению и пр.,в которых реализация техники и ресурсов происходит на чисто коммерческой основе через сеть магазинов комиссионной и розничной торговли, пунктов проката, технических обменных пунктов.

 В целях поддержки крестьянских хозяйств в январе 1991 года были изданы Указания по материально-техническому обеспечению и производственному обслуживанию крестьянских (фермерских) хозяйств,подписанные Министерством сельского хозяйства и продовольствия и АККОР. В настоящее время в связи с реорганизацией экономических отношений в стране они частично утратили свое значение, хотя в первый год развития фермерского движения и сыграли определенную роль. Эти Указания исходят из предоставления равных прав всем сельскохозяйственным предприятиям, включая крестьянские хозяйства. В ст.1 Указаний установлено, что крестьянские хозяйства приобретают материально-технические ресурсы в системе государственных снабженческих организаций, в том числе и за счет фондов, выделяемых специально для крестьянских хозяйств, по ценам, действующим для колхозов и совхозов. Впоследствии снабжение фермеров в системе лимитированного снабжения сельского хозяйства было выделено в отдельную строку. В соответствии с этими Указаниями крестьянские хозяйства должны представлять свои заявки на сельхозтехнику,распределяемую по лимитам и фондам в общем порядке, как это делают колхозы и совхозы. При этом хозяйства, связанные договорами сдачи сельхозпродукции через колхозы и совхозы, могут оформлять свои заказы через эти сельскохозяйственные предприятия. В распределении выделенной району для крестьянских хозяйств техники принимает участие АККОР. Закупка малогабаритной техники через потребкооперацию осуществляется крестьянскими хозяйствами по розничным ценам, так же как и горюче-смазочных материалов у органов Роснефтепродукта.

 Автотранспортные средства в соответствии с письмом Госкомцен РСФСР N 01-17/855-06 от 10 апреля 1990 года приобретаются хозяйствами на условиях оптовой продажи по ценам, установленным для колхозов и совхозов. Минеральные удобрения и ядохимикаты крестьянские хозяйства получают на основе заключаемых ими договоров с объединениями Росагрохим. Обеспечение хозяйств комбикормами,белково-витаминными добавками, премиксами осуществляется по договорам с хлебоприемными предприятиями из выделенных фондов или в порядке встречной продажи за сданное зерно, а также на давальческих началах в межхозяйственных и других предприятиях на условиях,установленных для колхозов и совхозов.

 В колхозах и совхозах крестьянские хозяйства могут приобретать сельхозтехнику на общих основаниях. Они могут получать ее (и иные материально-технические ресурсы) и в качестве имущественного пая при выходе из колхозов (совхозов) для создания фермерского хозяйства, а также при реорганизации этих предприятий. Наконец, в соответствии с Постановлением Правительства России N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса"от 4 сентября 1992 года они могут приобрести технику и другое имущество путем выкупа пая других работников реорганизованных хозяйств.

 Естественно, всегда к услугам фермеров товарные ярмарки,аукционы и пр.

 Что касается государственного сервисного обслуживания, то оно также осуществляется на условиях, установленных для колхозов и совхозов.

 В ряде случаев при повышении цен государство берет на себя часть оплаты за электричество, газ, перевозку кормов и пр. В последнее время в связи с тяжелым положением с сельхозтехникой принят ряд нормативных актов о переориентации отрасли сельскохозяйственного машиностроения на нужды крестьянских хозяйств,об импорте сельскохозяйственной техники и беспошлинном ввозе экспортных машин для сельского хозяйства и др.

 Кредитование

 Надо сказать, что, несмотря на огромные трудности, государство все же оказывает определенную помощь крестьянским хозяйствам. Прежде всего, согласно ст.5 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве,оно обеспечивает первичное обустройство хозяйства, строительство дорог, линий электропередач, водообеспечение, телефонизацию,мелиоративные работы. Промышленным предприятиям предоставлено право направлять хозяйствам продукцию и средства, которые не подлежат обложению налогами. Значительное финансовое воздействие на развитие фермерства оказывается поддержанием паритета цен на сельскохозяйственную и промышленную продукцию путем установления системы налоговых и иных льгот, что в целом составляет государственную инвестиционную политику развития фермерского движения.

 Основой этой инвестиционной политики стала принятая 3 декабря 1990 года Съездом народных депутатов России Программа возрождения российской деревни и развития агропромышленного комплекса. Съезд провозгласил приоритет развития АПК и предложил Правительству изменить инвестиционную и налоговую системы в пользу села.

Программой предусматривалось ежегодное выделение, начиная с 1991года, не менее 15 % национального дохода страны на нужды развития сельского хозяйства.

 Приоритетность развития села затем была закреплена в Законе о социальном развитии села от 21 декабря 1991 года, которым гарантировалось первоочередное выделение ассигнований на эти цели.

Так, за счет республиканского бюджета государство обязуется финансировать программы поддержки развития фермерских хозяйств, в частности, беря на себя расходы на противоэпидемические и зоотехнические мероприятия, мероприятия по защите растений, на содержание ветеринарной службы. В Законе предусмотрены конкретные пути и средства решения поставленной задачи, установлены пропорции инвестиций на федеральном и местном уровне, провозглашена необходимость ведения гибкой финансово-кредитной и ресурсной политики, осуществления системной финансовой поддержки развития крестьянских (фермерских) хозяйств.

 В Законе о крестьянском (фермерском) хозяйстве (ст.2)отмечается, что государство должно способствовать развитию крестьянских хозяйств путем использования процентных ставок по ссудам и вкладам, целевых государственных субсидий (ст.2). В постановлении Правительства Российской Федерации "О мерах государственной поддержки крестьянских (фермерских) хозяйств в 1992году" от 24 января 1992 года говорится об оказании помощи хозяйствам на период их создания и становления. Для этого предусматривается безвозмездное финансирование семей, переселяющихся в сельскую местность для организации крестьянского хозяйства, обеспечение им льготного кредитования, предоставление налоговых льгот.

 В Постановлении Правительства России N 232 от 9 апреля 1992года сказано, что семьям, переселяющимся в сельскую местность для организации крестьянских (фермерских) хозяйств, должно выделяться единовременное денежное пособие за счет фонда "Российский фермер" в размере 75 тыс.руб. на главу семьи и по 15 тыс.руб. на каждого члена семьи с последующей индексацией.

 Ряд финансовых и других льгот установлен в соответствии с Указом Президента N 154 "О мерах по усилению социальной защиты военнослужащих и лиц, уволенных с военной службы" от 9 марта 1992года, а также с постановлением Президиума Верховного Совета Российской Федерации "О мерах по оказанию помощи лицам офицерского состава, прапорщикам, мичманам и военнослужащим сверхсрочной службы,уволенным в запас в связи с сокращением Вооруженных Сил, при создании крестьянских (фермерских) хозяйств" от 9 марта 1992 года.

Эти и ряд других постановлений в отношении военнослужащих предусматривают выделение им земельных участков, субсидий на образование и обустройство хозяйств, льготных кредитов,сельхозтехники. В дальнейшем эти меры выразились в компенсациях государством "Россельхозбанку" и другим коммерческим банкам разницы в процентных ставках по льготным кредитам, предоставленным сельскохозяйственным предприятиям, затем в компенсации затрат сельскохозяйственных производителей на электроэнергию (Постановление Правительства N 401 от 4 июня 1992 года).

 Постановлением Правительства России N 138 "О ходе и развитии аграрной реформы в Российской Федерации" от 6 марта 1992 года также предусмотрен ряд мер по финансовому стимулированию сельскохозяйственных производителей, и прежде всего производителей зерна, молока, растительного масла и других основных продуктов питания. Министерству финансов поручено разработать порядок предоставления сельскохозяйственным производителям льготных кредитов из расчета 8-10 % годовых процентных ставок.

 Для решения финансовых и ряда других проблем развития фермерского хозяйства Указом Президента N 718 от 27 июня 1992 года создан Федеральный центр земельной и агропромышленной реформы. Все расчетные операции в банках ведутся в соответствии с Правилами ведения кассовых операций в народном хозяйстве, утвержденным Госбанком 30 ноября 1987 года, и с целым рядом других банковских нормативных актов. Согласно этим документам глава крестьянского хозяйства вправе открыть расчетный, а также валютный счет в любом банке по месту расположения хозяйства\_2.

----------------------------

 2 Подробнее об этом см.Инструкцию Агропромбанка СССР N 155 "О кредитовании и финансировании крестьянских хозяйств" от 11 декабря 1989 года; Инструкция Государственной налоговой службы Российской Федерации "Об отчетности и налогообложении крестьянских (фермерских)хозяйств". - Законодательство и экономика. - 1993. - N 7-8.

 В данных нормативных актах закреплено также право крестьянских хозяйств осуществлять расчеты с гражданами наличными деньгами,переводами через предприятия связи, с предприятиями розничной торговли - в наличном или безналичном порядке, с другими предприятиями, организациями и кооперативами - в формах,предусмотренных правилами безналичных расчетов в народном хозяйстве.

 Распоряжаться средствами, находящимися на счету крестьянского хозяйства, может глава хозяйства или по его поручению любой член хозяйства. При этом списание со счета средств возможно только с согласия владельца счета при наличии его письменного указания или по решению суда, если иное не предусмотрено в договоре. По общему правилу, все платежи со счетов хозяйства производятся в порядке поступления средств, расчетных документов и наступления сроков платежей.

 Кредитование фермеров осуществляется на основе кредитного договора, который заключается хозяйством с банком. В нем предусматриваются: цель кредитования, основные показатели использования кредитных средств, их размер, обязательства банка по своевременной выдаче кредита, срок его выдачи и погашения, размер процентных ставок, условия их понижения и повышения, гарантии возврата, ответственность сторон за нарушение условий договора,виды, формы и сроки предоставления необходимой документации и отчетности по использованию кредита, льготы, предоставляемые банком.

 Крестьянское хозяйство может получить как краткосрочные, так и долгосрочные кредиты. При этом в кредитных договорах в числе других условий могут быть названы: обязательства хозяйства по залогу кредитуемых ценностей, выдача кредитов под поручительство, другие виды обеспечения возврата ссуды в соответствии с законодательством Федерации. Залогом под взятый кредит могут быть товарно-материальные ценности, производимая продукция, имущество заемщика, а также,согласно Закону о залоге, земля, находящаяся в собственности хозяйства. Банковским законодательством допускается обеспечение кредитов под гарантию платежеспособного предприятия.

 Краткосрочные кредиты предоставляются крестьянским хозяйствам для осуществления текущих производственных затрат на срок до одного года. Они выдаются в безналичном порядке при расчетах с предприятиями и организациями и наличными деньгами при расчетах с гражданами в пределах сумм, зафиксированных в кредитных договорах, и кредитных ресурсов, выделяемых банку.

 Долгосрочные кредиты выдаются на срок до 10 лет, но не более срока пользования землей, с погашением, начиная со второго года после получения ссуды. Он предоставляется на формирование основного стада, на затраты по строительству жилого дома с надворными постройками, объектов производственного назначения, их реконструкции и т.д. Отдельным хозяйствам, испытывающим финансовые трудности, банк вправе дать отсрочку платежа на один год под повышенный процент.

 При просроченной задолженности новые кредиты не выдаются.

Следует учитывать, что банк вправе контролировать использование кредита. Для этого изучаются финансовое состояние и производственная деятельность крестьянского хозяйства, его платежеспособность,эффективность расходования средств. Кредиты могут выдаваться также на конкурсной основе.

 Важную роль в развитии фермерства играет предоставляемый государством дешевый кредит. В 1991 году Правительством на эти цели был выделен 1 млрд.руб. кредитных средств, в 1992 году - 6,5млрд.руб. (из 8-10 % годовых).

 Определенную безвозмездную финансовую помощь фермерскому хозяйству может оказывать местный Совет народных депутатов за счет местного бюджета или путем выдачи беспроцентной ссуды для погашения расходов на развитие хозяйства.

 Социальная защита работников хозяйств

 В ст.20 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве предусматривается возможность использования в случае производственной необходимости наемного труда. При этом должно соблюдаться действующее трудовое законодательство Российской Федерации. Особенно важно здесь требование обеспечивать в первоочередном порядке оплату такого труда вне зависимости от результатов работы хозяйства. Причем оплата не может быть ниже, чем у работников соответствующего профиля на государственных предприятиях. Хозяйство обязано гарантировать установленные законом условия труда, его безопасность, социальную защиту.

 Обычно отношения найма регулируются письменным договором, где фиксируются права и обязанности сторон, срок соглашения, трудовые функции нанятого работника, режим рабочего времени и отдыха, условия и размер оплаты. Договор должен быть зарегистрирован в сельском или поселковом Совете. Примерный договор составлен Министерством сельского хозяйства. Но он носит рекомендательный характер, и стороны не обязаны следовать всем его положениям. Однако существуют условия, которые включать в него необходимо.

 Крестьянское хозяйство обязано обеспечить социальную защиту не только работникам, но и членам хозяйства. Оно несет ответственность перед ними за причинение вреда их здоровью при исполнении трудовых обязанностей, за увечье. Время работы в крестьянском хозяйстве засчитывается в трудовой стаж (общий и непрерывный). Соответствующая запись вносится в трудовую книжку. Составляются документы об оплате страховых взносов по соцстраху.

 Объединения фермеров

 Раздел VI Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве "Ассоциация крестьянских (фермерских) хозяйств" (ст.28-31) посвящен праву фермеров на добровольное объединение и вступление в различные кооперативы, ассоциации, союзы и другие организации.

 Прежде всего здесь упомянуты кооперативы. Они могут создаваться по производственному и непроизводственному признакам.

Производственные кооперативы образуются для совместного производства сельскохозяйственной продукции - животноводческой,растениеводческой, семеноводческой, садоводческой и др. На практике фермеры нередко объединяются в кооперативы по сбыту сельхозпродукции или продуктов переработки, которые организуют продажу продукции на рынках, создают собственные фирменные магазины и т.д. Важное значение придается кооперативам фермеров по оказанию различных видов услуг - строительных, по добыче стройматериалов, по материально-техническому обслуживанию хозяйств. Они могут создавать передвижные ремонтные мастерские, пункт проката, обмена техники и т.д. Известны кооперативы фермеров по водохозяйственному обслуживанию (по использованию, например, водоемов, созданию и использованию оросительных установок), агрохимическому и агротехническому. Существуют такие, которые организуют различные консультации, например, по зоотехническим, ветеринарным, финансовым,юридическим вопросам.

 В соответствии с законодательством кооперативы образовываются на основе добровольного членства, имеют свои уставы, которые вместе с учредительным протоколом и решением об образовании представляются в местную администрацию. Высшим органом кооператива является общее собрание фермеров-кооператоров. В небольших кооперативах, как правило, избирается председатель, правления может не быть.

 Следующая важная форма учредительской деятельности фермеров -различного рода формирования несельскохозяйственного профиля (акционерные общества, хозяйственно-производственные объединения,товарищества, банки, консорциумы). Такие объединения, как правило,создаются в форме акционерных обществ. Допускается участие в них иностранного капитала. Фермеры вправе быть участниками торговых и фондовых бирж, образовывать брокерские конторы. Они могут покупать и продавать различные ценные бумаги - акции, ваучеры, облигации,векселя и др. Таким образом, предусмотрена довольно широкая учредительская деятельность фермеров.

 Фермеры могут быть участниками союзов и ассоциаций. Так, в России создан и действует Аграрный союз. Это общественно-политическая организация, объединяющая колхозы, совхозы,другие предприятия и организации агропромышленного комплекса,фермерские хозяйства в целях защиты их прав, представления их интересов, содействия их развитию. Союз и его местные организации имеют уставы, регулирующие их деятельность. Членство в Союзе может быть индивидуальным и коллективным. Он имеет средства, в том числе валютные, осуществляет финансовую и хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом и в интересах своих членов. Вступительные и членские взносы здесь небольшие. Союз оказывает фермерам содействие в развитии производства, расширении научных связей, в том числе зарубежных, в материально-техническом обеспечении.

 По существу для тех же целей создан Крестьянский союз. Он также является общественно-политической организацией, добровольно сформированной в результате свободного волеизъявления крестьянских союзов и ассоциаций, сельскохозяйственных предприятий, крестьянских хозяйств. Его основная цель - расширение массового движения за коренные социально-экономические преобразования в сельском хозяйстве и агропромышленном комплексе в целом. Он содействует развитию материально-технической базы села, увеличению капитальных вложений,установлению справедливых, научно обоснованных цен на технику и сельскохозяйственную продукцию, совершенствованию финансовой и налоговой политики, способствует переходу сельского хозяйства и АПК к рыночной экономике. Первоначально Союз был образован как общественная организация. Его устав был принят на Съезде народных депутатов в июне 1991 года. В настоящее время Союз - всероссийское образование. Крестьянские хозяйства могут входить в него какиндивидуальные члены через свои первичные организации, вступать в территориальные союзы по территориям сельских или районных Советов народных депутатов.

 Ассоциация крестьянских (фермерских) хозяйств является первичной общественной организацией (объединением). Ее цели наиболее близки и понятны фермерам. Членство в ней добровольное, и если фермер не желает вступать в ассоциацию, никто не может принудить его к этому. Но практически все фермеры кровно заинтересованы быть членами ассоциации и, как правило, состоят в ней. Естественно, если фермер разочарован в работе своей ассоциации, он может добровольно из нее выйти. Никто не вправе задержать его. Возможно исключение фермера из членов ассоциации (хотя об этом в Законе о крестьянском (фермерском) хозяйстве прямо не сказано), так как по законодательству любая общественная организация (объединение) может исключить из своего состава члена, нарушающего устав и законодательство. Когда фермер выходит из ассоциации или исключается из нее, у него остается обязанность выполнять все обязательства,принятые на себя по договорам. Прекращение деятельности самой организации может происходить только на добровольной основе, по решению ее членов. Как и любая общественная организация, ассоциация может быть ликвидирована по решению суда в случаях, установленных законодательством: за нарушение Устава, занятие запрещенной деятельностью, совершение уголовного преступления.

 Какова судьба имущества ассоциации в случае ее ликвидации? Как находящееся в коллективной собственности, оно делится между участниками, например, в соответствии с долями, паями или с учетом трудового вклада и т.п., что должно быть предусмотрено в Уставе.

Условия и порядок ликвидации регулируются ст.37-38 Закона о предприятиях и предпринимательской деятельности. Могут создаваться ликвидационные комиссии. Если возникают споры, они разрешаются в суде.

 Ассоциация как добровольное объединение фермеров создается учредительным решением. Учредители разрабатывают ее устав,утверждают его и представляют на регистрацию в районный Совет народных депутатов. После регистрации ассоциация становится юридическим лицом. Ее имущество состоит из вступительных и членских взносов, а также вкладов долей членов. Ассоциация может производить различные операции, для чего ей необходимы собственные средства. Они определяются в Законе о крестьянском (фермерском) хозяйстве как "стоимость имущества", находящегося в коллективной (неделимой)собственности ассоциации. Общая стоимость такого имущества не должна превышать 40 процентов соответственно от совокупной стоимости имущества всех ее участников. Если же ассоциация выпускает акции, то стоимость ее имущества не должна превышать 40 процентов акций. В Законе это имущество называется ассоциированными имущественно-финансовыми ресурсами. Они создаются самой ассоциацией по решению общего собрания ее членов. Среднегодовая сумма ассигнованных на добровольной основе средств не может превышать 10 %средств от совокупных доходов ее участников в среднегодовом исчислении за последние 3 года. Наряду с тем что ассоциация является самостоятельным юридическим лицом, входящие в ее состав крестьянские хозяйства также сохраняют свой статус юридического лица.

 Каковы цели и задачи фермерской ассоциации? Главная ее цель -увеличение доходов ее участников, повышение уровня их социально-экономического развития. Это достигается путем организации совместного производства, переработки и реализации сельскохозяйственной продукции. Далее, ассоциация внедряет эффективные формы кооперации во все сферы ее деятельности и деятельности ее участников (например, кто-то выделяет машину, кто-то стройматериалы, средства, семена и т.д.); добивается сбалансированности материально-технической базы и инфраструктуры коллективного пользования, создает временные семенные и кормовые фонды, совместные оросительные и дренажные системы, обеспечивает совместное пользование водоемом, водопроводом, радиолинией или телефонной линией и т.д.; защищает интересы и права своих членов перед другими предприятиями, организациями, учреждениями; организует консультационную и иную помощь; осуществляет согласованные действия в области коммерции и кредитования; регулирует взаимоотношения между своими участниками с помощью цен, тарифов и расценок.

 Поскольку управление ассоциацией является коллегиальным, она обеспечивает коллективное регулирование межфермерских отношений.

Высший ее орган - общее собрание глав крестьянских хозяйств-участников. Оно выбирает координационный совет, который выполняет исполнительные функции, направляет деятельность ассоциации. При необходимости он принимает по найму или контракту небольшой рабочий аппарат для организационной работы. фермерская ассоциация после ее создания на первые пять лет освобождается от налогов на доходы (как и сами фермерские хозяйства). Она не отвечает по долгам своих участников, за исключением двух случаев: если иное не предусмотрено уставом (например, в нем зафиксировано, что она возмещает убытки, связанные со стихийным бедствием или пожаром,падежом скота и др.) или если ассоциация не выступает гарантом, в частности, при получении участником кредита в банке.

 Наиболее известной организацией такого рода является АККОР -Ассоциация крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов России. Она создана в январе 1990 года. Ее Устав был утвержден 23января 1990 года, т.е. примерно за полгода до принятия Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве. В отличие от Аграрного и Крестьянского союзов, добровольно объединяющих все сельскохозяйственные и агропромышленные предприятия, в том числе крестьянские хозяйства, АККОР объединяет только фермерские хозяйства, да еще сельхозкооперативы. Она создана на основе индивидуального и коллективного членства. Индивидуальные ее члены -сами крестьянские хозяйства, а коллективные - их объединения,ассоциации по районам, сельсоветам, по группам хозяйств. Цели и задачи АККОР обширны, охватывают все стороны жизни и деятельности хозяйств. Ассоциация проводит большую самостоятельную производственную, издательскую, коммерческую работу, поддерживает широкие связи с зарубежными странами, получает большие прибыли, в том числе в валюте. Ее имущество разделяется на средства и имущество, находящееся в коллективной собственности членов, в собственности конкретных членов либо самой ассоциации. Через АККОР распределяются материально-технические средства, выделяемые хозяйствам, кредиты, о чем прямо говорится, например, в постановлениях Правительства Российской Федерации от 4 января 1991года от 14 июня 1991 года, специально посвященных вопросам поддержки крестьян.

 Ассоциация осуществляет эти функции через свои общества,краевые, республиканские звенья-ассоциации крестьянских хозяйств. В соответствии с Уставом ассоциации высшим ее органом является съезд,управленческие функции возложены на совет ассоциации, президиум,президента, генерального директора, ревизионную комиссию. Ассоциации поручено осуществление и некоторых государственных функций по распределению фондов, ресурсов, финансов, кредитов. Это обязывает ее добросовестно и справедливо выполнять порученное дело. Вместе с тем в печати было немало нареканий в адрес Ассоциации в связи с нарушением законных интересов фермеров. Ее президент обвинялся в том, что он, иногда без согласования с советом и президиумом,выделял фонды, технику, кредиты единолично. Недовольство вызывает и то, что структуры Ассоциации на местах по существу не способны проводить решения в жизнь. В результате некоторые местные ассоциации (например, Московская крестьянская ассоциация) вышли из АККОР. Они требуют децетрализации распределении средств и фондов в АККОР и передачи этих функций на места, непосредственно в областные и краевые ассоциации, так как им лучше известны нужды фермеров.

Думается, подобные предложения заслуживают внимания.

 Прекращение деятельности крестьянского хозяйства

 Закон о крестьянском (фермерском) хозяйстве (ст.32, 33) не содержит полного перечня оснований прекращения деятельности хозяйства. В качестве таковых в ст.32 приводятся следующие: решение об этом всех его членов, когда среди них или наследников не остается ни одного желающего продолжать ведение хозяйства, и банкротство.

Однако в соответствии со ст.37 Закона о предприятиях и предпринимательской деятельности следует назвать и такие условия,как нарушение российского законодательства, признание документов об образовании крестьянского хозяйства недействительными, реорганизация хозяйства в связи с образованием на его базе новых хозяйств.

Основаниями для прекращения деятельности хозяйства могут служить,согласно ст.32 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве,неиспользование земельного участка в сельскохозяйственных целях,использование его методами, приводящими к деградации земли, изъятие участка в установленном законом порядке для государственных или общественных потребностей, а также другие случаи, предусмотренные ст.39 Земельного кодекса. В их числе: добровольный отказ от земельного участка или его части, что не позволяет вести хозяйство,истечение срока аренды, если не последовало дальнейшего заключения договора аренды, нерациональное использование земли, выражающееся в снижении уровня фактической урожайности в течение последних пяти лет более чем на 20 процентов ниже установленного по кадастровой оценке земель, а также в изменении состава сельскохозяйственных угодий в менее ценные. Кроме того, основанием для прекращения деятельности является систематическая неуплата земельного налога в течение двух лет и непогашения задолженности в течение последующего года, а также арендной платы в сроки, установленные договором аренды.

 В соответствии с действующим законодательством решение о ликвидации государственного сельскохозяйственного предприятия принимается местной администрацией (рекомендации Министерства сельского хозяйства Российской Федерации по реорганизации колхозов и совхозов от 14 января 1992 года). При этом инициаторами могут выступать кредитор и собрание кредиторов, трудовой коллектив предприятия, районное управление агропромышленным комплексом.

Решение о прекращении деятельности крестьянского хозяйства принимается районным (городским) Советом народных депутатов.

 Порядок и условия ликвидации предприятия крестьянского (фермерского) хозяйства при объявлении его несостоятельным или банкротом регулируется Законом Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) предприятия от 19 ноября 1992 года N 3229-1. По этому Закону кредиторы либо прокурор вправе возбудить дело о несостоятельности предприятия при невозможности удовлетворить требования кредиторов по обязательствам, и в случае признания предприятия несостоятельным, ставить вопрос о его ликвидации для удовлетворения долговых обязательств.

 Из всего комплекса проблем, связанных с прекращением деятельности предприятия и его ликвидацией, Закон О крестьянском (фермерском) хозяйстве в ст.33 затрагивает лишь вопросы использования имущества ликвидируемого хозяйства. Оно должно идти на оплату труда граждан, заключивших трудовые договоры с хозяйством, на платежи в бюджет, возврат ссуды банкам, расчеты с прочими кредиторами. В связи с принятием Закона о несостоятельности следует привести в соответствие с ним Закон о крестьянском (фермерском)хозяйстве в части процедур, указанных в ст.33. Трудно понять последнюю фразу ст.33 о том, что остающееся имущество и полученные от его реализации средства сохраняются в качестве общей собственности. По-видимому, здесь имеется в виду не сохранение имущества, а передача его наследникам.

 Думается, в законодательство следует ввести положение об обязательной публикации сведений о прекращении деятельности крестьянских хозяйств, необходимо урегулировать порядок предоставления и удовлетворения претензий при ликвидации хозяйства,четче определить судьбу его земли и имущества, если не осталось наследников.

-----------------------------------------

 Во время подготовки и печатания комментария к Закону о крестьянском (фермерском) хозяйстве вышел ряд новых правовых актов,существенно изменивших отношения крестьянских хозяйств. Так, указы Президента Российской Федерации о формировании контрактной системы,создании федеральных и региональных продовольственных фондов на 1993год полностью отменили обязательный характер закупок сельскохозяйственной продукции, заменив его добровольным на основе договоров по рыночным ценам. Упразднен федеральный центр земельной и агропромышленной реформы, с передачей его функций Министерству сельского хозяйства, комитету по земельным ресурсам и землеустройству и др.