Содержание

Введение

1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

1.1 Понятие земель сельскохозяйственного назначения

1.2 Особенности использования сельскохозяйственных угодий

1.3 Фонд перераспределения земель

1.4 Субъекты прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения

2. Использование земель сельскохозяйственного назначения гражданами

2.1 Правовой режим земель крестьянского (фермерского) хозяйства

2.2 Земельные права граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, животноводство, садоводство и огородничество

3. Использование земель сельскохозяйственного назначения юридическими лицами

3.1 Правовой режим земель сельскохозяйственных коммерческих организаций

3.2 Права на землю сельскохозяйственного назначения некоммерческих организаций

3.3 Земли казачьих обществ

3.4 Права на землю общин коренных малочисленных народов

Заключение

Литература

# Введение

Вопрос о включении земель сельскохозяйственного назначения в рыночный (гражданский) оборот на протяжении последних лет был одним из самых острых. Он не был решен при принятии Земельного кодекса РФ, который относит регулирование этих отношений к ведению отдельного Федерального закона. Такой Закон об обороте земель был подписан Президентом РФ 24 июля 2002г. и вступил в силу с 27 января 2003г.

Данный Закон регулирует три основные группы общественных отношений:

1. отношения сельскохозяйственных организаций, фермеров и других граждан, имеющих земельные участки в собственности, по распоряжению этими участками (особенности сделок с такими участками, ограничения и т. п., вытекающие из целевого назначения этих участков);
2. отношения по распоряжению земельными участками, находящимися в общей долевой собственности граждан и переданными в аренду сельскохозяйственным организациям (особенности, вытекающие из режима общей собственности);
3. отношения по выделению земельных участков гражданам в счет земельных долей для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства.

Тема данной работы – правовой режим земель сельскохозяйственного назначения. Для того, чтобы раскрыть содержание выбранной темы, необходимо, на мой взгляд, решить следующие задачи:

* изучить понятие и состав земель с/х назначении;
* изучить использование земель с/х назначения гражданами;
* проанализировать использование земель с/х назначения юридическими лицами.

## 1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

###

### 1.1 Понятие земель сельскохозяйственного назначения

Согласно ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также земли, предназначенные для этих целей. Таким образом, земли в черте поселений (земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества и т. п. в населенных пунктах) не относятся к землям сельскохозяйственного назначения и, следовательно, на них не распространяются правила, например, об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

В состав земель сельскохозяйственного назначения могут входить различные земельные участки:

* сельскохозяйственные угодья;
* земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями;
* земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений;
* земли, занятые замкнутыми водоемами;
* земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

1.2 Особенности использования сельскохозяйственных угодий

Регулированию использования этих земель посвящена ст. 79 ЗК РФ. Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.), имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Этот приоритет выражается в том, что для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линий электропередачи, связи, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Данные сооружения размещаются главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов.

Земельный кодекс РФ содержит перечень исключительных случаев, когда допускается изъятие сельскохозяйственных угодий с кадастровой оценкой выше среднерайонного уровня для несельскохозяйственного использования. К ним, в частности, относятся случаи, связанные с:

* выполнением международных обязательств Российской Федерации;
* обеспечением обороны и безопасности государства;
* разработкой месторождений полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых);
* содержанием объектов культурного наследия Российской Федерации;
* строительством и содержанием объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Земельный кодекс специально не выделяет мелиорированные земли в составе земель сельскохозяйственного назначения, однако использование этих земель имеет свои особенности, определяемые Федеральным законом "О мелиорации земель". Например, строительство на мелиорированных землях объектов и проведение других работ, не предназначенных для мелиорации земель, не должны ухудшать водного, воздушного и питательного режимов почв на этих землях, а также препятствовать эксплуатации мелиоративных систем, отдельно расположенных гидротехнических сооружений и защитных лесных насаждений. Любая деятельность на мелиорированных землях должна осуществляться в соответствии с требованиями специально уполномоченных государственных органов в области мелиорации земель (ст. 30).

Особенности оборота сельскохозяйственных земель устанавливаются специальным законом.

###

### 1.3 Фонд перераспределения земель

В составе земель сельскохозяйственного назначения формируется фонд перераспределения земель, предназначенный для создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота.

Фонд формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

1) при добровольном отказе от земельного участка;

2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;

3) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ и иными федеральными законами.

Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.

Образование фонда перераспределения земель было предусмотрено ранее действовавшим законодательством: Законом РСФСР от 23 ноября 1990г. "О земельной реформе" и Указом Президента РФ от 27 декабря 1991г. "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР". В этот фонд были включены участки, остающиеся после бесплатной передачи земель коллективам колхозов, других кооперативных сельскохозяйственных предприятий, акционерным обществам, в том числе созданным на базе государственных сельскохозяйственных предприятий. Фонды перераспределения земель создаются на уровне района.

В соответствии с ранее принятыми нормативными актами за счет земель фонда перераспределения выделялись земельные участки не только гражданам, создающим крестьянские (фермерские) хозяйства (в том числе военнослужащим, уволенным в запас), но и казачьим обществам, беженцам и вынужденным переселенцам

При отсутствии претендентов на получение земельных участков из фонда перераспределения для создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства и т. п. земли этого фонда могут быть предоставлены другим гражданам и юридическим лицам во временное пользование или в краткосрочную аренду без права строительства объектов недвижимости.

1.4 Субъекты прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения

В соответствии со ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения используются различными субъектами: гражданами, коммерческими и некоммерческими организациями, а также казачьими обществами и общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Указанные субъекты используют земли сельскохозяйственного назначения как для собственно сельскохозяйственного производства (товарного и нетоварного, для личного потребления), так и для научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

В ряде случаев именно правовой статус соответствующего субъекта или характер его деятельности оказывает влияние на правовой режим используемого земельного участка.

##

## 2. Использование земель сельскохозяйственного назначения гражданами

###

### 2.1 Правовой режим земель крестьянского (фермерского) хозяйства

В соответствии с п. 1 ст. 81 ЗК РФ "гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральным законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве". В настоящее время продолжает действовать (в части, не противоречащей Гражданскому кодексу РФ и новому земельному законодательству) Закон РСФСР от 22 ноября 1990 г. "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (с изменениями и дополнениями).

Согласно этому Закону право на создание крестьянского хозяйства и на получение земельного участка для этих целей имеет каждый дееспособный гражданин России, достигший 18-летнего возраста, имеющий опыт работы в сельском хозяйстве и сельскохозяйственную квалификацию либо прошедший специальную подготовку.

Гражданам, не имеющим земельных долей, земельные участки предоставляются из земель фонда перераспределения. При наличии нескольких претендентов преимущественное право на получение земельного участка имеют граждане, проживающие в данной местности. Право выбора на конкурсной основе претендента на создание крестьянского хозяйства принадлежит органу местной администрации, в ведении которой находится земельный участок.

Граждане, имеющие земельную долю в общей собственности на земельный участок сельскохозяйственной организации (члены сельскохозяйственных кооперативов, участники сельскохозяйственных обществ и товариществ, лица, занятые в социальной сфере, которые в процессе приватизации земли получили право на земельную долю), имеют право на выделение земельной доли в натуре для создания крестьянского хозяйства в порядке, установленном ст. 13 Закона об обороте земель.

Согласно этому Закону участник долевой собственности вправе требовать выдела земельного участка в счет доли в праве

общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Для этого он обязан известить о своем намерении выделить земельный участок в счет доли в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка и размера компенсации остальным участникам долевой собственности в случаях, установленных указанной статьей.

Споры о местоположении выделяемого земельного участка и размере компенсации разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается Правительством РФ.

В случае недостижения согласованного решения такие споры рассматриваются в суде.

В ст. 13 Закона об обороте земель право на выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности сформулировано как безусловное (единственное исключение сделано в ст. 4 Закона в отношении мелиорированных земель). Здесь нет указания на то, что в случаях, установленных законодательством, право на выдел доли в натуре может быть ограничено. Вместе с тем в Указе Президента РФ от 27 октября 1993г. "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" содержались ограничения по выделению земельных долей (паев) в натуре работникам сельскохозяйственных организаций, реорганизация которых производится в соответствии с п. 20-23 и 26 Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации сельскохозяйственных предприятий, утвержденного постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992г. № 708.

В соответствии с названными Указом и Положением работники таких специализированных организаций не вправе были приобрести земельный пай в натуре, а могли получить лишь его денежную компенсацию. Это не нарушало их земельных прав, в том числе права на создание крестьянского хозяйства, которое они могли организовать на землях фонда перераспределения, и вместе с тем обеспечивало права сельскохозяйственных организаций на предоставленные им земельные участки.

В Законе об обороте земель аналогичных норм нет. При приведении нормативных правовых актов в соответствие с данным Законом постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992г. и Указ признаны утратившими силу. Однако, по нашему мнению, отмена ограничений на выделение земельных участков в натуре из земель племенных и иных специализированных сельскохозяйственных организаций может отрицательно сказаться на их работе. Поэтому и в этой части Закон об обороте земель нуждается в уточнении.

В соответствии со ст. 33 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения крестьянского хозяйства в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются законами субъектов РФ. Однако помимо земель, предоставленных из государственной или муниципальной собственности, граждане могут приобретать земельные участки в собственность и у других граждан или юридических лиц. Предельные размеры таких участков также ограничиваются. Согласно п. 2 ст. 4 Закона об обороте земель размер общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального образования субъекта РФ и могут находиться одновременно в собственности гражданина, его близких родственников, а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его близкие родственники имеют право распоряжаться более чем 50% общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц, устанавливается законом субъекта РФ.

Установленный законом субъекта РФ размер общей площади таких земельных участков сельскохозяйственных угодий не может быть менее чем 10% общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно-территориального образования.

Такой подход не выдерживает критики, ведь если встать на эту позицию, то в каждом административном районе может быть не более 10 сельскохозяйственных товаропроизводителей, а если субъект РФ увеличит этот процент, то и еще меньше. Кроме того, ст. 4 называется "Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения". Предельные размеры могут быть минимальными и максимальными. О минимальных размерах говорится в п. 1 данной статьи, следовательно, п. 2 говорит именно о максимальных размерах.

В пользу такого толкования свидетельствует и цель введения этой нормы в Закон — борьба с земельными латифундиями. При ином подходе получается, что Закон, напротив, направлен на уничтожение мелкой и средней земельной собственности. И, наконец, такое толкование не учитывает тот факт, что гражданам и организациям земельные участки могут принадлежать не только на праве собственности, но и на иных правах (пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, аренды). Исходя из сказанного, фермеры, которых на основании данной статьи будут заставлять отчуждать свои земельные участки, вправе обжаловать соответствующие действия в суд.

С другой стороны, на основании того, что в ст. 4 говорится о размере общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые могут находиться одновременно в собственности гражданина и его близких родственников, некоторые авторы пришли к выводу, что "ограничение максимальной площади земельных участков, которые могут находиться в собственности одного лица, Законом об обороте земель прямо не предусмотрено". Такое толкование также противоречит здравому смыслу, ведь иначе получается, что в собственности гражданина и его близких родственников может быть не более 10% сельхозземель района, а в собственности отдельного гражданина - все 100%.

Сказанное свидетельствует о необходимости внесения изменений в ст.4 Закона об обороте земель, которые не допускали бы неоднозначного толкования, поскольку это ведет к нарушению прав граждан и юридических лиц на землю.

Земельный участок крестьянского (фермерского) хозяйства входит в состав имущества этого хозяйства и в соответствии со ст. 257 ГК РФ является общей совместной собственностью его членов. Однако это положение действует, если члены крестьянского хозяйства не установили на свое имущество, в том числе землю, иной правовой режим, например режим долевой собственности. Кроме того, в крестьянских хозяйствах, созданных до введения в действие Гражданского кодекса РФ, в соответствии с Законом РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" земельные участки предоставлялись в индивидуальную собственность главе крестьянского хозяйства. И, наконец, следует иметь в виду еще одно обстоятельство: как уже отмечалось, как правило, только часть земель крестьянского хозяйства находится в собственности его членов или главы (обычно в пределах среднерайонной нормы бесплатной передачи земли в собственность), а остальная часть земельного участка предоставлена им на иных правовых основаниях: на праве пожизненного наследуемого владения или на праве аренды (реже на праве постоянного пользования).

Как и другие граждане, члены крестьянского хозяйства могут однократно бесплатно переоформить в собственность земельный участок, предоставленный в пожизненное наследуемое владение или в постоянное (бессрочное) пользование, причем, по нашему мнению, с учетом ст. 257 ГК РФ это должна быть общая совместная собственность членов крестьянского хозяйства, если договором между ними не будет установлено иное.

Одной из особенностей правового режима земель крестьянского хозяйства является невозможность раздела земельного участка в натуре до тех пор, пока сохраняется само крестьянское хозяйство. При выходе из крестьянского хозяйства одного из его членов этот член хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество. Раздел земельного участка допускается лишь при прекращении крестьянского хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям (ст. 258 ГК РФ).

Аналогичные правила установлены и для регулирования отношений наследования земельных участков крестьянского хозяйства. Гражданский кодекс РФ (часть третья) защищает право членов крестьянского хозяйства на наследование имущества в натуре. Это вытекает из п. 2 ст. 1179 ГК РФ, где сказано, что если наследник умершего члена крестьянского (фермерского) хозяйства сам членом этого хозяйства не является, он имеет право на получение компенсации, соразмерной наследуемой им доле в имуществе, находящемся в общей совместной собственности членов хозяйства. Срок выплаты компенсации определяется соглашением наследника с членами хозяйства, а при отсутствии соглашения — судом, но не может превышать один год со дня открытия наследства. И лишь при прекращении деятельности хозяйства (например, после смерти последнего (единственного) члена крестьянского хозяйства и нежелании его наследников продолжать ведение хозяйства) земельный участок может быть разделен между наследниками.

Права и обязанности граждан, ведущих крестьянское хозяйство, регулируются Законом РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве". В частности, граждане, ведущие крестьянское хозяйство, вправе самостоятельно хозяйствовать на земле; использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке нерудные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды, а также другие полезные свойства земли; возводить на земельном участке жилые, производственные, бытовые и иные строения и сооружения и т. п. Обязанности членов крестьянского хозяйства в принципе аналогичны обязанностям других субъектов землепользования на землях сельскохозяйственного назначения.

2.2 Земельные права граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, животноводство, садоводство и огородничество

В связи с принятием нового Земельного кодекса РФ существенно изменилось понятие земель, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ). Дело в том, что многие такие участки находятся в черте населенных пунктов, при жилом доме (в некоторых нормативных правовых актах они называются приусадебными) и поэтому теперь уже не могут быть отнесены к землям сельскохозяйственного назначения, так как согласно ст. 77 ЗК РФ к последним относятся лишь земли за чертой поселений. В соответствии со ст. 85 ЗК РФ приусадебные земельные участки рассматриваются как земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях.

Таким образом, в настоящее время к землям личного подсобного хозяйства могут быть отнесены, во-первых, земельные участки, предоставленные для этих целей за пределами населенных пунктов в связи с их компактной застройкой, и, во-вторых, земельные участки, предоставленные для расширения личного подсобного хозяйства гражданам, имеющим земельные доли, за счет этих долей из земель сельскохозяйственной организации (так называемые полевые земельные участки для ведения ЛПХ) в ходе осуществления аграрной реформы.

В соответствии с п. 3 ст. 81 ЗК РФ гражданам, изъявившим желание вести личное подсобное хозяйство, земельные участки предоставляются в соответствии с Земельным кодексом, федеральным законом о личном подсобном хозяйстве. По мнению авторов монографий, закон о личном подсобном хозяйстве должен урегулировать вопросы предоставления и использования не только названных выше земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, но и приусадебных земельных участков, поскольку независимо от того, к какой категории земель они относятся, используются они для ведения ЛПХ.

Установление предельных размеров земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства ст. 33 ЗК РФ относит к компетенции органов местного самоуправления. Прежнее земельное законодательство содержало аналогичную норму. Однако практика такого нормирования на местах была различной. Причем эти различия вытекали не только из местных условий и особенностей, что было бы понятно, но и из неоднозначного толкования органами местного самоуправления указов Президента РФ по данному вопросу.

Указом о регулировании земельных отношений (п. 5) гражданам было предоставлено право расширения участка, используемого под ЛПХ, за счет принадлежащих им земельных долей (паев) до установленной нормы. В Указе Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю" (п. 2) это право граждан было вновь подтверждено, однако формулировка несколько изменилась: органам местного самоуправления рекомендовано было увеличить в установленном порядке за счет земельных долей (паев) предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства. И многие регионы поняли названный Указ таким образом, что предельные размеры земельных участков для ведения ЛПХ должны быть увеличены до размеров земельной доли (пая).

В результате размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, выделенные за счет земельных долей, в ряде случаев являются довольно большими. Они сопоставимы и по размерам, и по порядку их использования с земельными участками для ведения крестьянского хозяйства. Однако если фермеры при продаже своих земельных участков и совершении с ними иных сделок должны руководствоваться Законом об обороте земель, то граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, от этого свободны, так как на оборот земельных участков для ЛПХ названный Закон не распространяется (ст. 1 Закона, п. 7 ст. 27 ЗК РФ).

Видимо, устанавливая соответствующие нормы, законодатель исходил из традиционно сложившихся представлений о земельных участках ЛПХ как небольших приусадебных участках, оборот которых действительно должен быть более свободным, чем оборот земель сельскохозяйственного назначения. Однако при этом не было учтено изменение понятия земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства в новом Земельном кодексе. В результате оборот значительной части земель сельскохозяйственного назначения — полевых участков для ведения личного подсобного хозяйства, по существу, ничем не ограничен.

По мнению ученых, правовой режим полевых участков для ведения ЛПХ не должен отличаться от режима иных земель сельскохозяйственного назначения. С этой точки зрения более правильный подход отражен в Федеральном законе от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изменениями и дополнениями), который допускает залог находящихся в собственности граждан приусадебных участков, но запрещает залог полевых земельных участков личных подсобных хозяйств, так же как и иных сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Если законодатель не на словах, а на деле заинтересован в сохранении сельскохозяйственных земель и допускает их оборот лишь по определенным правилам, то эти правила должны быть распространены и на полевые земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно п. 2 ст. 81 ЗК РФ порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается настоящим Кодексом, а также Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (с изменениями и дополнениями).

Граждане могут реализовать свое право на ведение садоводства, огородничества и т. п. в составе соответствующих некоммерческих объединений (садоводческие, огороднические и дачные товарищества, кооперативы и др.). Однако Закон предоставляет гражданам и возможность осуществлять эту деятельность в индивидуальном порядке. Это происходит в случаях, когда гражданину сразу выделяется земельный участок для индивидуального садоводства и огородничества, либо в случаях, когда гражданин выходит из состава соответствующего некоммерческого объединения.

Земельные участки для коллективного садоводства и огородничества состоят из земель общего пользования и из земель членов данного некоммерческого объединения. К первым относятся земельные участки, занятые объектами общего пользования: охранными зонами, дорогами, проездами, какими-то общими сооружениями и т. п. Они могут быть приватизированы в собственность данного объединения как юридического лица или в общую совместную собственность членов такого объединения. Участки, распределенные между членами объединения, являются собственностью граждан (индивидуальной или общей собственностью супругов).

Как и на земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, на земельные участки, предоставленные гражданам для ведения коллективного или индивидуального садоводства и огородничества, не распространяется Закон об обороте земель. Однако из этого все же нельзя сделать вывод, что все такие участки являются полностью оборотоспособными. В большинстве случаев это действительно так, но есть и некоторые исключения из общего правила.

Так, в п. 1 ст. 28 названного Закона указывается, что садоводам и огородникам и их некоммерческим объединениям, получившим земельные участки из государственных и муниципальных земель на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды или срочного пользования, не может быть отказано в приватизации таких земельных участков, за исключением установленных федеральными законами случаев запрета на передачу земельных участков в частную собственность. Например, в ст. 6 Закона РФ от 14 июля 1992г. №3297-1 "О закрытом административно-территориальном образовании" (с изменениями и дополнениями) предусмотрена обязанность органов государственной власти субъектов РФ предоставлять земельные участки в ведение органов местного самоуправления ЗАТО для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства и огородничества. По ст. 27 ЗК РФ эти земли ограничены в обороте, поэтому ранее предоставленные земельные участки на таких территориях остаются у граждан на праве постоянного пользования или пожизненного наследуемого владения, и переоформить их в собственность в соответствии со ст. 20, 21 ЗК РФ они не смогут, хотя в указанных статьях никаких оговорок на этот счет нет. Что касается предоставления земельных участков для этих целей после введения в действие Земельного кодекса РФ, то они будут предоставляться лишь на праве аренды.

Аналогичные ситуации могут сложиться и на иных землях (землях обороны, землях особо охраняемых территорий и др.).

Член садоводческого товарищества, кооператива обязан освоить земельный участок в течение трех лет, если иной срок не установлен земельным законодательством (ст. 19 Закона об обороте земель).

Гражданам, имеющим в собственности скот, наряду с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства требуются также участки для сенокошения и выпаса скота. Земельный кодекс РФ почти не регулирует порядок и условия предоставления таких участков из земель сельскохозяйственного назначения. Практически нет и соответствующих федеральных законов, к которым отсылает Кодекс. Лишь в Законе об обороте земель содержится несколько норм по данному вопросу. В частности, Закон запрещает выкуп земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые предоставлены гражданам для сенокошения и выпаса скота, а также приватизацию находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами.

Более подробно условия предоставления земельных участков для сенокошения и выпаса скота могут быть урегулированы законами субъектов РФ.

##

## 3. Использование земель сельскохозяйственного назначения юридическими лицами

3.1 Правовой режим земель сельскохозяйственных коммерческих организаций

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями.

Особенность правового режима земель сельскохозяйственного назначения состоит в том, что в процессе осуществления земельной и аграрной реформы земельные участки бывших колхозов и совхозов были приватизированы в общую (долевую или совместную) собственность членов (работников) этих сельскохозяйственных предприятий и иных граждан, имеющих право на земельную долю. Неприватизированными остались лишь земли государственных и муниципальных сельскохозяйственных предприятий, однако их осталось очень немного. По состоянию на 1 января 2002 г., по оперативным данным по 76 регионам, в России удельный вес государственных предприятий в структуре сельскохозяйственных организаций составлял всего 6,6%2.

Законодательство о земельной и аграрной реформе, уделив основное внимание процессу наделения граждан землей, вначале совсем упустило из виду вопросы о том, на каком праве пользуется землей, принадлежащей гражданам, сама сельскохо-зяйственная организация, может ли сама организация иметь землю в собственности, и некоторые другие. Впоследствии эти пробелы в законодательстве были восполнены Указом Прези-дента РФ от 7 марта 1996 г. "О реализации конституционных прав граждан на землю", постановлением Правительства РФ от 1 февраля 1995г. № 96 "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев" и иными нормативными правовыми актами.

Основными способами приобретения сельскохозяйственной организацией прав на используемые ею земельные участки, разделенные на земельные доли и переданные гражданам в общую собственность, являются аренда земельных долей у участников общей собственности, а также приобретение права собственности на земельные участки при внесении гражданами земельных долей в уставные (складочные, паевые) капиталы соответствующей коммерческой организации. В любом случае организация должна заключить с собственником земельной доли соответствующий договор. Допускалось и заключение договора аренды земельной доли не с каждым отдельным гражданином, а с группой сособственников земельных долей (в этом случае список граждан-арендодателей являлся неотъемлемой частью договора). Договоры аренды земельных долей должны были заключаться на срок не менее трех лет.

Долгое время оставалась неопределенной судьба так называемых невостребованных земельных долей, т. е. долей, собственники которых не обратились в сельскохозяйственную организацию или земельный комитет с заявлениями о получении свидетельства о праве собственности на эту долю. По Указу о реализации прав граждан такие невостребованные земельные доли передавались (сохранялись за) сельскохозяйственным организациям, которые используют их в течение трех лет. Если в течение этого времени собственник указанной земельной доли не подал заявление о получении свидетельства на право собственности и не принял решения об использовании земельной доли, она остается в пользовании сельскохозяйственной организации еще на три года.

Закон об обороте земель также касается этой проблемы. Правда, Закон не содержит термина "невостребованные земельные доли", однако в нем говорится об "неиспользуемой в течение двух лет части находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения", которая может быть выделена в самостоятельный земельный участок субъектом РФ или - в случаях, установленных законом субъекта РФ, - органом местного самоуправления по правилам, предусмотренным указанной статьей.

Для этого субъект РФ или орган местного самоуправления вправе направить в суд заявление о признании права собственности субъекта РФ или муниципального образования на указанный земельный участок — в случае, если участник или участники долевой собственности неизвестны, либо в случае, если участник или участники долевой собственности известны, — о прекращении права собственности участника или участников долевой собственности на долю в праве обшей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и о признании права собственности субъекта РФ или муниципального образования на указанный земельный участок. Однако если земельные доли (как востребованные, так и невостребованные) не выделены в натуре, а еще только "могут быть выделены", а местоположение участка в счет доли определяется по правилам ст. 13 Закона, то на основании чего делается вывод, что не используется именно часть земельного участка, приходящаяся на долю этих "неизвестных", не востребовавших свои доли сособственников? Но даже если исходить из презумпции, что не используется именно часть земельного участка, приходящаяся на долю сособственников, не востребовавших свои доли, то совсем нет гарантии, что размер неиспользуемого участка точно совпадет с общей суммой невостребованных долей. Как быть в таком случае? А если весь земельный участок используется сельскохозяйственной организацией, а невостребованные доли тем не менее также есть, то вправе ли субъект РФ или орган местного самоуправления требовать выдела земельного участка в счет этих долей? Ответов на все эти вопросы Закон, к сожалению, не дает.

Следовательно, в Законе нужно было говорить просто о выделении земельного участка, размер которого будет соответствовать сумме невостребованных земельных долей, а не связывать этот процесс с вопросом о том, используется этот земельный участок или не используется.

Кроме того, по смыслу п. 3 ст. 13 Закона получается, что субъект РФ или орган местного самоуправления вначале выделяет земельный участок, приходящийся на "невостребованные" доли, а затем "вправе" (!) направить в суд заявление о признании права собственности на этот земельный участок. А на каком основании участок вообще должен быть выделен, ведь требовать выдела имущества из общей собственности может только со-собственник или, по крайней мере, кредитор сособственника? Субъект РФ или орган местного самоуправления не является ни тем, ни другим. Поэтому по логике вещей все должно быть наоборот: вначале субъект РФ или орган местного самоуправления должен обратиться в суд с заявлением о признании за ним прав на невостребованные земельные доли, а уже после этого требовать выдела земельного участка в счет этих долей в натуре.

Из сказанного следует, что в Закон об обороте земель необходимо внести соответствующие изменения.

На наш взгляд, требуют доработки и другие статьи названного Закона, в частности ст. 14, которая посвящена особенностям определения порядка владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности.

Данная статья предусматривает, что решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности. Уведомление участников долевой собственности о предстоящем собрании проводится не менее чем за месяц до даты его проведения в письменной форме под расписку и (или) путем опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ. При условии надлежащего уведомления общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствует не менее 20% участников долевой собственности. Решение принимается большинством, составляющим не менее двух третей голосов от числа присутствующих на собрании участников долевой собственности и оформляется протоколом. Протокол подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности.

На первый взгляд все понятно. Однако если сопоставить ст. 14 с другими статьями данного Закона, то возникает много вопросов. В соответствии со ст. 12 Закона распоряжаться своей долей может каждый отдельный участник общей собственности и никакое собрание не может решить за него, что он должен делать со своей земельной долей. А если участники общей собственности сдали свои земельные доли в аренду сельскохозяйственной организации, то в течение срока аренды сама организация-арендатор осуществляет владение и пользование соответствующим земельным участком и собственники земли не вправе вмешиваться в ее хозяйственную деятельность. Значит, ст. 14 здесь не применима. Если земельные доли внесены в уставный капитал организации, то, как говорилось выше, они становятся собственностью юридического лица и, следовательно, право собственности граждан на эти земли прекращается.

Вместе с тем за рамками Закона остался вопрос о распоряжении земельным участком, находящимся в общей собственности (ст. 14 говорит лишь о владений и пользовании), хотя в процессе хозяйственной деятельности может возникнуть потребность в сдаче соответствующего участка в аренду, в залог или в его продаже. Можно ли решить эти вопросы большинством голосов (как предусматривает ст. 14) или требуется единогласное решение сособственников? Из ст. 12 следует, что если участников общей собственности больше пяти, то правила Гражданского кодекса РФ применяются с учетом особенностей, установленных указанным Законом, в том числе и ст. 14. Но ведь в ст. 12 говорится об особенностях совершения сделок с долями в праве общей собственности, а не с самим земельным участком, находящимся в общей собственности.

Из изложенного следует, что, к сожалению, Закон об обороте земель не решил многих важных проблем, связанных с использованием земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей собственности граждан, которыми реально пользуются сельскохозяйственные организации. Вопросов по поводу данного Закона пока больше, чем ответов, поэтому он должен быть доработан с тем, чтобы обеспечить надлежащее правовое регулирование рассматриваемых отношений.

Земельные права государственных и муниципальных сельскохозяйственных предприятий также претерпели с принятием Земельного кодекса существенные изменения. Прежде всего эти изменения касаются титула прав на землю. По ранее действовавшему законодательству земельные участки закреплялись за государственными и муниципальными предприятиями на праве постоянного (бессрочного) пользования. Сопоставление ст. 20 и 82 ЗК РФ показывает, что теперь они могут приобретать используемые ими земельные участки в собственность. Более того, п. 2 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" обязывает государственные и муниципальные предприятия, как и другие юридические лица, имеющие земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, переоформить это право на право аренды или приобрести их в собственность до 1 января 2004г.

Целесообразность предоставления земельных участков государственным и муниципальным предприятиям именно на праве собственности вызывает большие сомнения. Во-первых, в этом случае возникает различный правовой режим в отношении земли (она становится собственностью предприятия) и в отношении другого имущества, которое принадлежит предприятию на праве полного хозяйственного ведения. Во-вторых, такая юридическая конструкция противоречит определению унитарного предприятия как коммерческой организации, не наделенной правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество (ст. 113 ГК РФ).

###

### 3.2 Права на землю сельскохозяйственного назначения некоммерческих организаций

В ст. 78 ЗК РФ среди субъектов, которым могут быть предоставлены земли сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства, названы некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации. Кроме того, здесь специально выделены опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений. Строго говоря, все перечисленные научные и учебные заведения по организационно-правовой форме представляют собой учреждения, т. е. тоже являются некоммерческими организациями. Однако характер выполняемых ими задач обусловливает особенности землепользования и позволяет выделить их в отдельную группу субъектов прав на земельные участки.

Прежде всего необходимо отметить, что в соответствии со ст. 82 ЗК РФ всем указанным субъектам земельные участки могут передаваться в собственность. Однако это положение не соответствует как другим статьям Земельного кодекса (в частности, ст. 20, где для учреждений предусматривается лишь право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками), так и Закону об обороте земель.

Статья 10 данного Закона не исключает предоставления земельных участков юридическим лицам в собственность и вместе с тем содержит императивную норму (п. 5), согласно которой земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления сельскохозяйственного производства могут передаваться религиозным организациям (объединениям), научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля в аренду. При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

Исходя из сказанного, прежде всего следует руководствоваться именно Законом об обороте земель, который является по отношению к Земельному кодексу РФ специальным законом. Это означает, что указанным субъектам земельные участки предоставляются либо на праве постоянного (бессрочного) пользования (учреждениям), либо на праве аренды (всем остальным, в том числе и учреждениям). Перечисленные выше субъекты используют земли сельскохозяйственного назначения для различных целей.

Сельскохозяйственные потребительские кооперативы сами, как правило, не занимаются сельскохозяйственным производством, а обслуживают хозяйственные интересы своих членов: заготавливают и перерабатывают произведенную ими продукцию, снабжают их необходимым инвентарем, семенами, оборудованием и т. п.

Религиозным организациям (объединениям) земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут предоставляться для производства сельскохозяйственной продукции для удовлетворения собственных потребностей данной организации. К таким землепользователям относятся, как правило, не отдельные церкви, а монастыри.

###

### 3.3 Земли казачьих обществ

Поскольку ни Земельный кодекс РФ, ни Закон об обороте земель (кроме п. 5 ст. 10) не регулируют порядок предоставления сельскохозяйственных земель казачьим обществам, в этой области продолжают действовать ранее принятые нормативные правовые акты — Указ Президента РФ от 16 апреля 1996 г. № 564 "Об экономических и иных льготах, предоставляемых казачьим обществам и их членам, взявшим на себя обязательства по несению государственной и иной службы" (с изменениями и дополнениями) и Положение о порядке формирования целевого земельного фонда для предоставления земель казачьим обществам, включенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, и режиме его использования, утвержденное постановлением Правительства РФ от 8 июня 1996г. № 667.

Согласно названным нормативным актам членам казачьих обществ, включенных в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, взявшим на себя в установленном порядке обязательства по несению государственной и иной службы, переселившимся в приграничные районы Российской Федерации, предоставляются бесплатно земельные участки для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства. Для этих целей, а также для обеспечения восстановления традиционного казачьего землепользования и создания экономических основ самообеспечения казачьих обществ предусматривается формирование целевого (казачьего) земельного фонда. Такой фонд создается органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления за счет земель запаса; земель фонда перераспределения; земель, право собственности, владения и пользования которыми прекращается в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Земельные участки, включенные в целевой земельный фонд, предоставляются по предложениям территориального войскового казачьего общества:

* хуторским, станичным, городским и приравненным к ним иным казачьим обществам для размещения поселений в приграничных районах Российской Федерации, а также для коллективного сельскохозяйственного использования исходя из взятых членами казачьих обществ обязательств по производству и поставкам сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для федеральных и региональных нужд и с учетом наличия у казачьего общества и его членов бесплатно полученных для этих целей земель;
* членам казачьих обществ для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в собственность или пожизненное наследуемое владение — по нормам, установленным органами местного самоуправления.

3.4 Права на землю общин коренных малочисленных народов

Использование земель сельскохозяйственного назначения общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов лишь провозглашено Земельным кодексом РФ, однако каких-либо специальных норм, регулирующих эти отношения, в нем нет. Как уже отмечалось, частично затрагивает эти вопросы Закон об обороте земель. Вместе с тем в соответствии со ст. 95 ЗК РФ и ст. 1 Федерального закона от 7 мая 2001 г. № 49-ФЗ "О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации" указанные территории относятся к категории земель особо охраняемых территорий. Земельные участки в пределах этих территорий также могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, в том числе в качестве оленьих пастбищ, охотничьих угодий и т. п.

Отношения по защите прав коренных малочисленных народов, в том числе их прав на землю, регулируются также Федеральным законом от 30 апреля 1999г. № 82-ФЗ "О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации". Согласно данному Закону малочисленные народы и их объединения в целях защиты своей исконной среды обитания и традиционного образа жизни имеют право безвозмездно владеть и пользоваться в местах своего традиционного проживания и хозяйственной деятельности землями различных категорий, необходимыми для осуществления их традиционного хозяйствования и занятия традиционными промыслами.

#

# Заключение

Подводя итог можно сказать, что в сложившихся условиях России как никогда необходима земельная реформа. Однако, земельная реформа эта должна быть обязательно подкреплена основательной законодательной базой, не содержащей двусмысленности и недосказанности. Другие же законодательные акты вносят лишь сумятицу и еще большую неразбериху, ибо, наделяя решающими правами, субъекты федерации и органы местного самоуправления, сами зачастую противоречат принимаемым теми решениям. Так же, проводя земельную реформу, необходимо выбирать совершенно определенный курс, т.е. на кого государство будет делать упор: на частные фермерские хозяйства, либо на государственные сельхоз. предприятия, ибо в случае ориентации на первых нужно быть готовым предоставить им соответствующие права и гарантии, а так же экономическую помощь в области налоговой системы и льготного кредитования, а при доминации в стране вторых государство должно направить на развитие собственных сельскохозяйственных предприятий большие финансовые средства, а так же самостоятельно разрабатывать четкий план и схему развития таких предприятий на ближайшие годы.

Возможно, в сложившейся ситуации нашей стране не нужно боятся иностранных инвесторов и предпринимателей готовых вложить свои средства в российскую землю, в российское сельское хозяйство, при условии наличия твердых прав на землю и гарантий со стороны российского государства. Из-за необработанности Россия теряет колоссальные сельскохозяйственные угодия каждый год, а сколько недополучает возможных налоговых сборов бюджет РФ. Все это колоссальные цифры и закрываясь от иностранных инвесторов готовых платить в Российскую казну все сборы и налоги, а так же развивать отечественное сельское хозяйство нужно серьезно задуматься о правильности выбранной политики.

# Литература

1. Гражданский кодекс РФ. Ч.1. от 30.11.1994г. №51-ФЗ (ред. от 21.07.2005г.);
2. Земельный кодекс РФ. От 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 21.07.2005г.);
3. Федеральный закон от 24.07.2002г. №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (ред. от 18.07.2005г.);
4. 3.С. Беляева, О.А. Самончик. Аграрная реформа в Российской Федерации: правовые проблемы и решения. Москва, издательство "Норма", 1998г. – 126стр.
5. Боголюбов С.А., Никишин В.В., Устюкова В.В. Земельное право. Учебник. Москва, издательство "Норма", 2004г. – 432 стр.;
6. Боголюбов. С. А. Комментарий к Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Москва, издательство "Норма", 2003г. – 582стр.
7. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики (Материалы конференции) // Государство и право. 2002. № 9, 10.
8. Устюкова В.В. Правовое положение крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства в условиях аграрной реформы (2000г). Взята из СПС "Консультант-плюс".