Министерство образования РФ

ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Юридический факультет

Кафедра экологического и земельного права

Курсовая работа

Тема: Правовой режим земель, используемых сельскохозяйственными коммерческими организациями и охрана окружающей среды в сельском хозяйстве

Выполнила: ст. 97 юр – 5 гр.

Зыбченко О.А.

Проверила:

ст. преподаватель Чубаркина Н.Н.

ОРЕНБУРГ 2001г.

Тема № 5 Правовой режим земель, используемых сельскохозяйственными коммерческими организациями и охрана окружающей среды в сельском хозяйстве

План

1. Общая характеристика правового режима земель, используемых сельскохозяйственными коммерческими организациями.
2. Основания возникновения прав на землю сельскохозяйственных коммерческих организаций.
3. Права и обязанности сельскохозяйственных коммерческих организаций по использованию земли. Прекращение прав на землю.
4. Охрана окружающей природной среды в сельском хозяйстве.

Введение

В настоящее время сельскохозяйственные организации используют основную часть земель сельскохозяйственного назначения, к которым относятся земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Данная тема проблематична, так как отсутствует прочная нормативная база, определяющая правовой режим земель сельскохозяйственных предприятий. Возникает множество споров, предметом которых является земельный вопрос.

Прежде чем приступить к рассмотрению заданной темы, проведем краткий обзор истории земельного вопроса, и попытаемся ответить на вопрос, почему у законодателя возникает столько трудностей при его решении.

Вообще термин «земельный вопрос» порожден исторической наукой. Так обычно именуется возникающее с началом перехода от феодализма к капитализму противоречие между теми, кто владеет землей, и теми, кто ее обрабатывает.

 До 1861 года земельного вопроса в России не было: земля принадлежала либо государству, либо помещикам, либо Церкви. Аналогичным образом те, кто ее обрабатывал, также принадлежали либо государству, либо помещикам, либо Церкви. В 1861 году император Александр II отменил крепостное право. Крестьяне получали личную свободу, но землю нужно было выкупить у прежнего землевладельца самому крестьянину или крестьянской общине. И чаще всего именно общине, поскольку выходящий из общины крестьянин терял право на земельный надел.

Начатая в 1906 году так называемая «столыпинская реформа» имела целью развить крестьянскую частную собственность. Крестьяне получили разрешение выходить из общины на хутора и отруба, осуществлялось укрепление «Крестьянского поземельного банка». Выкупные платежи за наделы отменялись, а закрепленная за крестьянами в собственность земля могла покупаться и продаваться, в частности, при поддержке вышеупомянутого банка. Также столыпинская реформа характеризовалась «принудительным землеустройством» и поощрением переселения крестьян на пустующие земли Сибири и Дальнего Востока с целью их скорейшего освоения.

Итоги реформы выглядели следующим образом. К 1915 году треть крестьянских дворов в губерниях европейской части России стали единоличными, свыше 4 миллионов гектаров земли перешли во владение крестьянских хозяйств, произошло существенное расширение внутреннего рынка сбыта промышленных товаров. При всем этом за период 1907-1915 годов в европейской части России из общины вышло лишь 24% надельных дворов.

Официально эта реформа была прекращена по постановлению Временного правительства в июне (июле) 1917 года.

В 1917 году большевики «Декретом о земле» национализировали землю. Частная собственность на землю отменялась, но крестьяне-единоличники могли пользоваться своим наделом и брать землю в аренду. Эти положения были закреплены в советском земельном кодексе, принятом в 1922 году.

В 1929 году в стране провозглашается «коллективизация» переход от единоличной обработки земли к так называемой коллективной. В начале 30-х годов свыше 600 тысяч так называемых «кулаков» подверглись «раскулачиванию» – как минимум это была ссылка плюс экспроприация имущества. Остальные крестьяне стали «колхозниками» – членами «коллективных хозяйств» или (там, где партия сочла это «более целесообразным») рабочими «совхозов» - хозяйств, принадлежащих государству.

Так земледельцы расстались уже и с имуществом, необходимым для ведения сельского хозяйства. Земля закреплялась за колхозами и совхозами в вечное пользование.

В СССР земельные кодексы принимались в 1970 и 1991 годах.

Покушение на государственную монополию произошло в начале 90-х годов, когда законом РСФСР "О земельной реформе" от ноября 1990 года была отменена монополия государства на землю. Следующим шагом стала передача, в соответствии с указом президента РФ Бориса Ельцина, имеющихся в наличии земель сельскохозяйственного назначения бесплатно в собственность коллективным и крестьянским хозяйствам. Это произошло в 1992 году. В результате 14 миллионов граждан России стали собственниками земельных наделов. В

1993 году была принята Конституция РФ, где в Статье 36 закреплено право граждан на частную собственность на землю.

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

Важнейшей проблемой сейчас является правовой режим земель сельскохозяйственных коммерческих организаций до конца не урегулированный нашим законодательством, пока не все организационно-правовое формы сельскохозяйственных предприятий корреспондируются с Новым Гражданским кодексом РФ (часть 1); принятие нового земельного кодекса, конечно же, решило некоторые вопросы земельного законодательства, но и опять же ЗК РФ не устанавливаются правила оборота земель сельскохозяйственного назначения, вопрос о порядке оборота и праве собственности на земли сельскохозяйственного назначения будет регулироваться отдельным федеральным законом, соответствующий проект которого Правительству РФ еще предстоит внести в нижнюю палату Парламента.

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

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

1. Общая характеристика правового режима земель, используемых сельскохозяйственными коммерческими организациями.

Согласно п. 1 ст. 77 Земельного кодекса РФ «Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей»[[1]](#footnote-1).

Основное назначение данной категории земель - производство сельскохозяйственной продукции, т.е. земля, выступает не только в качестве базиса для производственной деятельности, но и, прежде всего в качестве главного средства производства. Особенностями земли как главного средства производства являются: ограниченность (неизменность количества); неперемещаемость; невоссоздаваемость; неуничтожаемость; практически неисчерпаемость производительной силы. Одной из качественных характеристик земель сельскохозяйственного назначения является такое важнейшее их свойство, как плодородие, при отсутствии которого невозможно производство сельскохозяйственной продукции.

В связи с особенностями правового режима земель сельскохозяйственного назначения, их ценностью для народа, пп. 2 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ устанавливает принцип приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде.

 Приоритет сельскохозяйственного землепользования выражается в требованиях, учитываемых при изъятии земель для несельскохозяйственных нужд. Действующее законодательство применительно к изъятию земельных участков для несельскохозяйственных нужд закрепляет правило, согласно которому изъятие сельскохозяйственных земель с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд допускается только в предусмотренных законом (особых) случаях. Законодатель выделяет 3 вида сельскохозяйственных угодий:

* сельскохозяйственные угодья худшего качества по кадастровой стоимости;
* сельскохозяйственные угодья с кадастровой оценкой выше среднерайонного уровня;
* особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья

Приведем перечень этих условий:

- сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости, а также земли непригодные для сельскохозяйственного производства могут предоставляться для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд (п. 2 ст.79 ЗК РФ);

* изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных случаях, связанных 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 и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов (п. 3 ст. 79 ЗК РФ);
* Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается (п.4 ст.79 ЗК РФ).

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

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

Статьей 78 ЗК РФ четко определен круг субъектов, которым предоставляются земли сельскохозяйственного назначения, к ним относятся:

- граждане, в том числе ведущие крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

 хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации;

 некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации;

 казачьи общества; опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций, образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения;

 общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Ранее действующим земельным законодательством сельскохозяйственным коммерческим организациям (предприятия), земельные участки предоставлялись на таких вещных правах, как право собственности, право бессрочного (постоянного) пользования, на праве аренды или временного пользования. С введением нового Земельного кодекса в институте вещных прав нас земельный участок произошли некоторые изменения. Так, Земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование лишь государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, юридическим лицам иной организационно-правовой формы, земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования не предоставляется, хотя если указанное право возникло у юридического лица до введения в действие нового Земельного кодекса, то оно сохраняется

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

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

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

В соответствии с новым ЗК РФ (ст.40) собственник земельного участка имеет право использовать имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные водоемы, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ. Таким образом, ЗК РФ закрепляет лишь право использования указанных объектов, что, по моему мнению, противоречит самой природе права собственности. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, а также на расположенные, на земельном участке многолетние насаждения, за исключением случаев, установленных лесным законодательством.

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

Правомочие владения - право фактического обладания (господства) землей, оно является необходимым условием для осуществления собственности и распоряжения. «Правомочие владения представляет собой юридическое основание принадлежности земельного участка конкретной сельскохозяйственной организации, из него вытекают такие, например, права, как право огораживать земельный участок, запрещать пользоваться им третьим лицам и т.д.»[[2]](#footnote-2). Это правомочие неразрывно связано с обязанностью собственника использовать земельный участок строго по целевому назначению, установленному при приобретении (представлении) участка в собственность данным лицом.

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

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

Земельные участки за исключением изъятых из оборота, могут быть предоставлены сельскохозяйственным коммерческим организациям на правах аренды. В соответствии с действующим законодательством арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное, также арендатор имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное (ст. 22 ЗК РФ).

Земельные участки могут быть предоставлены сельскохозяйственным коммерческим организациям в безвозмездное срочное пользование. Причем Земельным кодексом РФ установлено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены лишь государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на срок не более чем один год, а земельные участки из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, могут быть предоставлены на праве безвозмездного срочного пользования юридическим лицам иной организационно-правовой формы на основании договора.

1. Основания возникновения прав на землю сельскохозяйственных коммерческих организаций.

В соответствии с положениями нового Земельного кодекса РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с законом основаниями возникновения права собственности на землю сельскохозяйственных коммерческих организаций как юридического лица могут являться:

* предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности сельскохозяйственным коммерческим организациям за плату, а в предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ случаях – бесплатно;
* право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления на здания, строения сооружения сельскохозяйственных коммерческих организаций в соответствии с принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, порождает возникновение соответствующего права использования земельного участка;
* купля-продажа земельного участка;
* приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на торгах, конкурсах, аукционах;
* продажа земельных участков фонда перераспределения земель местной администрацией на аукционе или по конкурсу (согласно п. 5 Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 года “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы”);
* передача земельного участка или его части, земельных долей (паев) в уставной капитал (складочный) капитал сельскохозяйственного предприятия (п. 2 Указа Президента РФ от 27 октября 1996 года “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России”);
* выкуп сельскохозяйственным предприятием земельных угодий остающихся сверх причитающихся хозяйству бесплатно по среднерайонной норме. Речь идет о тех случаях, когда в результате реорганизации колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, согласно Положению, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 года № 708 (“О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса”) площадь земель, выделенных гражданам, имеющим право на получение земельных долей бесплатно, окажется в своей совокупности меньше площади прежних земельных угодий хозяйства. Последние вправе обратиться в районную администрацию (орган местного самоуправления) с ходатайством о дополнительном выделении оставшейся части земельных угодий в аренду или в собственность в порядке выкупа (п. 9, 12 Положения о реорганизации, колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий).

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

Как было сказано выше, земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование лишь государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям. Земельные участки предоставляются в бессрочное, постоянное пользование на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, при этом земли остаются в государственной ли муниципальной собственности

Содержание права бессрочного пользования землей, а также права аренды и права временного пользования, на которых сельскохозяйственные организации тоже могут использовать участок, образуют правомочия владения и пользования (аналогично правомочиям владения и пользования при собственности). Что касается правомочия распоряжения землей, то ни пользователь (как постоянный, так и временный) ни арендатор им не обладают.

Передача гражданам и юридическим лицам земельного участка во временное пользование оформляется договором временного пользования землей сельскохозяйственного назначения (форма договора утверждена Постановление Правительства РФ от 19 марта 1992 года № 177).

Право аренды земельного участка сельскохозяйственных коммерческих организаций возникает на основании договора аренды в соответствии с положениями гражданского и земельного законодательства РФ. Вопрос аренды и арендных отношений надо рассмотреть особо. Сейчас в стране значительное место занимают сельскохозяйственные коммерческие организации, которые были образованы на основе аренды земель сельскохозяйственного назначения, что вызвано рядом исторических причин.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Аренда же большую часть прав определенно устанавливает и защищает.

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

**3. Права и обязанности сельскохозяйственных коммерческих организаций по использованию земли. Прекращение прав на землю.**

Совокупность прав и обязанностей сельскохозяйственной коммерческой организации в области использования и охраны земель, а также способность своими действиями приобретать права и создавать для себя определенные обязанности в области земельных отношений составляет земельную правосубъектность сельскохозяйственной коммерческой организации. Рассматривая права и обязанности сельскохозяйственных предприятий по использованию земли нельзя не упомянуть, что земли, на которых сельскохозяйственные предприятия ведут свое производство, являются землями сельскохозяйственного назначения и относятся к основной категории земель РФ. Категории земель устанавливаются в соответствии с их целевым назначением. Так, для земель сельскохозяйственного назначения основной целью использования является производство сельскохозяйственной продукции.

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

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

ЗК РФ вводит новое, ранее не известное российскому законодательству понятие «разрешенное использование земельных участков», которое можно рассматривать как один из элементов их правового режима. Разрешенное использование земельного участка – это использование земельного участка с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременений. Разрешенное использование земельного участка определяется на основе зонирования земель, градостроительной и землеустроительной документации.

Оно может содержать требования:

1. к способам использования земельного участка и запрещению тех из них, которые ведут к деградации земель и снижению плодородия почв или ухудшению окружающей природной среды;
2. к плотности, высоте и глубине застройки в соответствии с градостроительной документацией и строительными нормами и правилами;
3. к размещению социально-культурных, коммунально-бытовых, промышленных и иных зданий, строений сооружений в пределах соответствующей зоны или земельного участка;
4. к видам пользования, оказывающим негативное воздействие на здоровье человека или связанным с повышенной для него опасностью;
5. к предельно допустимым нормам нагрузки на окружающую природную среду;
6. к сохранению зеленых насаждений, а также иные требования, установленные федеральными законами, законами и иными нормативно-правовыми актами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Перечень требований, включаемых в разрешенное использование земельного участка устанавливается независимо от прав на данный земельный участок.

 Разрешенное использование земельных участков определяется органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления, а также при предоставлении конкретных земельных участков и указывается в документах, удостоверяющих права на земельный участок. Самовольное изменение режима разрешенного использования земельных участков не допускается.

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

Среди общих прав по использованию земель можно выделить следующие:

* право самостоятельного хозяйствования на земле;
* право использования в установленном порядке для собственных нужд имеющихся на земельном участке общераспространенных полезных ископаемых, пресных подземных вод, а также закрытых водоемов в соответствии с законодательством РФ (пп. 1 п.1 ст. 40 ЗК РФ);
* право на возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (пп. 2 п.1 ст. 40 ЗК РФ).

Следует отметить, что перечень прав собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, закрепленных в законодательстве не является исчерпывающим.

 К специальным правам субъектов, использующих земли сельскохозяйственного назначения, можно отнести:

* право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, многолетние насаждения (за исключением случаев установленных лесным законодательством (п.2 ст. 40 ЗК РФ);
* право на проведение в соответствии с разрешенным использованием оросительных, осушительных, культуртехнических и других мелиоративных работ, строительство прудов и иных закрытых водоемов в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (пп. 3 п.1 ст.40 ЗК РФ);

Законодательство запрещает какое бы то ни было вмешательство в хозяйственную деятельность, связанную с использованием земли, со стороны государственных и иных органов и организаций, за исключением случаев предусмотренных законом. Нарушенные земельные права должны быть восстановлены добровольно стороной, совершившей нарушение, либо через суд. В соответствии с п.1 ст. 62 ЗК РФ «Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством»,[[3]](#footnote-3) кроме того, на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

 Споры о возмещении убытков рассматриваются судом или арбитражным судом.

Законодательством предусмотрены определенные гарантии права сельскохозяйственных предприятий при изъятии у них земельных участков для государственных или муниципальных нужд: предоставление равноценного земельного участка взамен изымаемого, возмещение стоимости жилых, производственных и иных зданий, сооружений, находящихся на изымаемом земельном участке, возмещение в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

Все субъекты, имеющие землю, в том числе и сельскохозяйственные коммерческие организации, несут определенные обязанности, которые также подразделяются на общие и специальные.

К общим обязанностям сельскохозяйственных коммерческих организаций по использованию земельных участков относятся:

* использование земельных участков в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
* сохранение межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством;
* своевременное начало использования земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
* своевременное внесение платежей за землю;
* соблюдение при использовании земельных участков требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

Специальными обязанностями, присущими именно субъектам, использующим земли сельскохозяйственного назначения, можно считать:

* - не допущение загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв;
* осуществление мероприятий по охране земель, соблюдение порядка пользования лесами, водными и другими природными объектами;
* иные обязанности, предусмотренные земельным законодательством при использовании земель сельскохозяйственного назначения.

Новый земельный кодекс содержит исчерпывающий перечень оснований прекращения прав на земли. Право на земельный участок может быть прекращено либо добровольно субъектом, имеющим права на земельный участок, либо принудительно, чаще всего в случаях нарушения земельного законодательства и ненадлежащего использования земельного участка.

Рассмотрим основания прекращения прав на землю установленные действующим законодательством.

Статья 44 ЗК РФ устанавливает, что право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством. На мой чисто субъективный взгляд, в новом Земельном кодексе РФ принудительное изъятие земельного участка у его собственника возможно лишь в порядке установленном гражданским законодательством, а также в случае конфискации земельного участка за совершение преступления, основания же принудительного изъятия земельного участка в случаях нарушения земельного законодательства не установлены, хотя принцип целевого и разрешенного использования земель как обязанность любого пользователя земли в ЗК РФ закреплены.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок.

ЗК РФ устанавливает исчерпывающий перечень оснований принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком, ими являются:

* использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
* использование земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
* неустранение совершенных умышленно следующих земельных правонарушений: отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде; нарушение установленного режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению; систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв; систематическая неуплата земельного налога;
* неиспользование в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
* изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
* реквизиция земельного участка;

Следует отметить, что решение о принудительном прекращении прав на земельные участки принимается только на основании решения суда.

 Аренда земельного участка в соответствии с действующим земельным законодательством может быть прекращена как с согласия сторон, так и принудительно, по инициативе арендодателя в следующих случаях:

* использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
* использование земельного участка, приводящее к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки (в соответствии с п. 3 ст. 46 ЗК РФ прекращение договора аренды по указанному основанию не допускается в период полевых, сельскохозяйственных работ);
* неустранение совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
* неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
* изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
* реквизиция земельного участка;

 Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон в следующих случаях:

* истечение срока предоставления земельного участка;
* при отказе землепользователя от предоставленного ему права на земельный участок;
* принудительного изъятия земельного участка по основаниям, предусмотренным для принудительного изъятия земельного участка, принадлежащего на праве постоянного (бессрочного) пользования.

 Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен, за исключением случаев прекращения трудовых отношений работником при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности. Право на служебный надел сохраняется также за одним из членов семьи:

* работника, призванного на действительную срочную военную службу или альтернативную службу, на весь срок прохождения службы;
* работника, поступившего на учебу, на весь срок обучения в образовательном учреждении;
* работника, погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей.

Кроме оснований прекращения прав на земельный участок законодательством предусмотрены и ограничения этих прав. Установление ограничений продиктовано исключительно требованиями особых условий использования земельных участков, охраны окружающей среды.

1. Охрана окружающей природной среды в сельском хозяйстве.

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

Эти требования закреплены в Земельном кодексе РФ Закона “Об охране окружающей природной среды”, а также ряде других нормативных актов, как, например, постановление Правительства РФ от 13 октября 1995 года “О неотложных мерах по защите почв от ветровой и водной эрозии”. Этим постановлением определен целый ряд противоэрозионных мер для улучшения природного качества земель. «Согласно закону в случае невозможности в ближайшее время восстановить плодородие почв деградированных сельскохозяйственных угодий, земель, загрязненных химическими радиоактивными веществами свыше допустимой концентрации, а также карантинными вредителями и болезнями растений предусматривается консервация земель (т.е. прекращение на них всякой хозяйственной деятельности)»[[4]](#footnote-4). Одной из актуальнейших проблем является то, что превышаются нормативы предельной концентрации вредных веществ. Пользователь часто превышает эти нормативы, что конечно негативно сказывается на экологической обстановке в данном регионе.

Вопросы охраны окружающей природной среды закреплены в нормах Земельного кодекса, в частности в ст. 1 ЗК РФ закреплены такие основополагающие принципы как:

* учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;
* приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде.

Кроме того, в главе VIII ЗК РФ содержаться положения об административной и уголовной ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель.

В законе “Об охране окружающей природной среды” в статьях 25-34 раздела IV устанавливаются нормы, регламентирующие качество (состояние) окружающей среды. Закон выдвигает одно из важных требований для таких нормативов - соответствие международным стандартам. (Конечно же, все мы знаем, что в настоящее время наша страна мало подготовлена для выполнения нормативов предельно допустимых выбросов принятых в мире, поэтому, согласно ст. 54 выбросы, сбросы допускаются только на основании разрешения органов охраны окружающей природной среды.) Нормы направлены на определение допустимых границ воздействия на окружающую природную среду и устанавливают механизмы, гарантирующие ее безопасность. Здесь законодатель вводит такие понятия, как оценка качества (состояния) окружающей природной среды, она осуществляется путем установления предельно допустимых концентраций вредных веществ; для вредных химических веществ установлены предельно допустимые уровни вредных воздействий. Закон об охране окружающей природной Среды предусматривает возможность установления более строгих нормативов воздействия с учетом природно-климатических особенностей территорий: государственных природных заповедников, национальных и природных парков, курортов и рекреационных зон.

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

Закон подходит к такому понятию, как экологизация природопользования, которое означает всемерное улучшение его охраны от различных вредных техногенных и антропогенных воздействий, приводящих к ухудшению окружающей природной среды. Так, земли охраняются от эрозии и заражения, загрязнения, истощения и т.д. В то же время предусматриваются меры предупреждения вредного влияния природных явлений, ликвидации их последствий (селевых потоков, оползней и т.д.). Предусматриваются меры экономического стимулирования, экологической экспертизы, усиления экологического контроля, традиционной юридической ответственности, а также специальной эколого-правовой ответственности (прекращение права землепользования и т.д.). Существуют также нормы, полностью запрещающие использование определенных веществ, список которых постоянно пополняется. Этим вопросом занимаются органы Госсанэпиднадзора и Министерство Охраны окружающей природной среды.

В целях обеспечения нормализации экологической обстановки законодательство предусматривает также и меры поощрения - экономическое стимулирование собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов за рациональное использование и охрану земель (ст. 13 Земельного кодекса РФ).

Ранее действующим законодательством была предусмотрена возможность освобождения от платы за земельные участки, находящиеся на стадии сельскохозяйственного освоения, в период, предусмотренный проектом производства работ новый Земельный кодекс, к сожалению такого положения не предусматривает. Очень сухо в ЗК РФ определена возможность применения мер экономического стимулирования, так, п. 8 ст. 13 гласит: «В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сохранении и восстановлении плодородия почв, защите земель от негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах»[[5]](#footnote-5).

Важнейшей мерой, на мой взгляд, является материальное поощрение руководителей и членов сельскохозяйственных коммерческих организаций, за улучшение качества земель, повышение плодородия почвы, продуктивности земель лесного фонда, поскольку дает пользователю экономически выгодную позицию заботиться о природе, данного положения также нет в новом Земельном Кодексе РФ, но, несомненно, его введение сыграло бы неоценимую роль в охране окружающей природной среды. Вполне оправдано было бы и введение повышенных цен на экологически чистую продукцию. Собственнику должно быть выгодно, заботиться о природе, а не загрязнять ее.

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

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

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

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

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

В соответствии с указанным Положением платежи за причинение вреда окружающей природной среде не освобождают причинителя от возмещения вреда, возникшего в результате экологического правонарушения, то есть по вине его причинителя.

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

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

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

Отдельно Закон решает вопрос о возмещении вреда, причиненного здоровью и имуществу граждан, неблагоприятным воздействием окружающей природной среды вследствие хозяйственной деятельности. В чем новизна постановки этого вопроса? Прежде всего, в том, что суды нацеливаются на рассмотрение подобного рода исков. Законом установлено, что дела о возмещении вреда здоровью могут быть рассмотрены и по искам общественных объединений, прокурора. Наконец, Закон очень категорично решает вопрос о том, с кого взыскивать средства, если причинитель вреда неизвестен либо установить его не представляется возможным, ущерб в данном случае возмещается за счет средств экологических фондов.

Весьма интересна статья 91 Закона, предусматривающая предъявление исковых требований в суд или арбитражный суд о прекращении экологически вредной деятельности, причиняющий вред природопользователю, препятствующей ему в полном объеме использовать предоставленные ему по закону право пользования, владения природным ресурсом. “Ассоциация крестьянских хозяйств предъявляет в порядке ст. 91 иск к химкомбинату, вредные выбросы от которого снижают качество сельскохозяйственной продукции. Суд вправе принять решение, обзывающее химкомбинат прекратить выбрасывать загрязняющие вещества и причинять убытки землепользователям. В соответствии с таким решением учреждение банка обязано приостановить финансирование производственной деятельности комбината до тех пор, пока предприятие не исправит недостатки. Может быть, сейчас все это выглядит утопично, но именно такой порядок должен быть в эколого-правовом государстве, где, заботясь о человеке, чтят законы об охране окружающей природной среды.”[[6]](#footnote-6) Исключение составляют случаи причинения вреда гражданину или юридическому лицу и их имуществу источником повышенной опасности (ст. 454 ГК), то есть без учета вины, или неблагоприятным воздействием окружающей среды (землетрясения, вулканы, наводнения, селевые потоки и др.), ибо здесь вообще не встает вопрос об экологическом правонарушении, а вред также возмещается - в связи с самим событием, фактом.

И в заключение еще одно положение действующего законодательства об ответственности за совершение земельных правонарушений, в соответствии с которым привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

# Заключение

Итак, мы рассмотрели тему: «Правовой режим земель, используемых сельскохозяйственными коммерческими организациями и охрана окружающей среды в сельском хозяйстве».

Данная тема обширна, и более полно осветить все ее аспекты не позволяет объем курсовой работы. Но по возможности основные понятия и определения данной темы были раскрыты.

При написании курсовой работы я использовала положения нового Земельного кодекса РФ, а также ранее действующее земельное законодательство. Хотелось бы сделать следующие выводы:

 Принятие нового земельного кодекса РФ, конечно же, решило множество проблем, в частности была осуществлена систематизация правовых норм, регулирующих порядок предоставления земельных участков с учетом последних изменений законодательства, установлены процедуры предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены права и обязанности на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков, закреплен исчерпывающий перечень оснований и способов прекращения и ограничения прав на землю. Однако земельное законодательство еще далеко от совершенства, в частности в ЗК РФ устанавливаются правила оборота земель всех видов, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, вопрос о порядке их оборота еще предстоит решить с принятием Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

 Несмотря на все минусы, ранее действующего земельного законодательства, в нем содержались, нормы, на мой взгляд, необходимые для охраны земель, в частности нормы об экономическом стимулировании рационального землепользования, об их видах. Подобные нормы не исключены полностью из ныне действующего законодательства, но изложены чрезвычайно сухо и неопределенно.

 Как будет развиваться действующее законодательство о правовом режиме земель сельскохозяйственного назначения, покажет время, сейчас же важным остается такой принцип земельного законодательства как приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде.

**Список использованной литературы.**

1. Аграрное право. Отв. ред. проф. Г.Е. Быстров, проф. М.И. Козырь. Учебник. М., 1999.
2. Земельное право России М., 1995.
3. Предпринимательское право. М., 1993.
4. “Экономика и среда обитания”. В. Петров. Журнал “Закон”. № 3 1993.
5. Комментарий к законодательству об охране окружающей среды. Законодательство и экономика. М., № 21-22 (115-116)/1995.
6. Хозяйственное право, учебник. М., 1994.
7. Земельно-аграрная реформа в России. Сб. М.: Юридическая литература, 1994.
8. Конституция РФ.
9. Гражданский кодекс РФ 1994 г. // СЗ РФ1994 № 32 ст. 3302
10. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. // Российская газета 25.10.2001 г.
11. Указ Президента РФ от 17.12.91 г. “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР”.
12. Указ Президента РФ от 27.10.93 г. “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России”.
13. Земельное право под ред. Жарикова Ю.Г. М. 1997 г.
14. И.А. Иконницкая Земельное право РФ М. 1999 г.
15. Козырь М.И. Аграрная реформа и развитие организационно-правовых форм сельскохозяйственного производства в России
16. Закон “Об охране окружающей природной среды” от 19.12.91.

.

1. Земельный кодекс РФ // Российская газета от 25.10.20001г. [↑](#footnote-ref-1)
2. Земельное право России. Учебник / Под ред. Петрова, М., 1995 [↑](#footnote-ref-2)
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. // Российская газета 25. 10.2001г. [↑](#footnote-ref-3)
4. Учебник: Аграрное право. под. ред. Быстрова Г.Е. и Козыря М.И.- М.: Юристъ, 199 [↑](#footnote-ref-4)
5. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. // Российская газета от 25.10.2001г. [↑](#footnote-ref-5)
6. Законодательство об охране окружающей природной среды и практика его применения”. Законодательство и экономика. М. № 21/22 1995г. [↑](#footnote-ref-6)