#### Правовой режим земель крестьянских (фермерских) хозяйств

Определение крестьянского (фермерского) хозяйства дано в ст.1 Федерального Закона РФ от 11 июня 2003 года N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (далее Закон).

Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее КФХ) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Крестьянское хозяйство - это форма свободного предпринимательства, осуществляемого на принципах экономической выгоды. Членами крестьянского хозяйства считаются трудоспособные члены семьи и другие граждане, совместно ведущие хозяйство. Права и обязанности граждан, ведущих крестьянское хозяйство, закреплены в ст.15 данного Закона, который применяется с учетом норм земельного и гражданского законодательства.

Правовой режим земель крестьянских (фермерских) хозяйств имеет свою специфику. Порядок предоставления и приобретения земельных участков для ведения фермерского хозяйства предусмотрен Гражданским кодексом РФ (ст. 218, 217) (далее ГК), Земельным кодексом РФ (ст. 28-34), Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (ст. 3, 4, 9 и 10).

Эти общие принципы детализированы в главе 4 Федерального закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" в статьях 11-13.

Статья 78 Земельного Кодекса РФ (далее ЗК) конкретизирует цели использования земель сельскохозяйственного назначения и перечисляет субъектов, которые вправе использовать земли данной категории. В некоторых случаях особенности правового режима земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения определяются характером деятельности соответствующего субъекта, который использует земельный участок.

Приватизация сельскохозяйственных угодий была разрешена Законом РСФСР от 23.11.1990 "О земельной реформе", а приватизация несельскохозяйственных угодий - п.4 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Приватизация сельскохозяйственных угодий была осуществлена в соответствии с указом Президента РФ от 27.12.1991 № 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", постановлений Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" и от 04.09.1992 № 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий агропромышленного комплекса" бесплатно, путем деления сельскохозяйственных угодий на условные земельные доли без определения их границ на местности с передачей земли гражданам на праве общей собственности.

Право на получение земельной доли получили работники сельскохозяйственных организаций, пенсионеры этих организаций, а также работники предприятий здравоохранения, культуры, быта, связи, торговли, питания, образования, расположенных на территории этих сельскохозяйственных организаций.

Указанные земельные доли разрешено выделять в натуре для создания и расширения фермерского хозяйства в порядке, установленном ст. 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Кроме того, для ведения фермерского хозяйства предоставляются в собственность, в том числе и бесплатно, земельные участки из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель по нормам, установленным в соответствии со ст. 33 Земельного кодекса РФ, а также в аренду без ограничения площади арендуемых земель в соответствии со ст. 9 и 10 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Участник долевой собственности (собственник земельной доли) вправе требовать выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности для создания и расширения фермерского хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду, включая передачу земельного участка в аренду фермерскому хозяйству.

Выдел земельного участка в счет земельной доли (земельных долей) - это переход части земельного участка, находящегося в общей собственности, в собственность участника долевой собственности и прекращение для этого участника права на земельную долю (земельных долей).

Выделенный земельный участок (новый сформированный земельный участок) подлежит государственному кадастровому учету в соответствии с Федеральным законом "О государственном земельном кадастре" и государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Статья 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" упростила этот порядок при условии, если число участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения более 5 человек.

Участник долевой собственности может известить остальных участников о своем намерении выделить долю (доли) в письменной форме (как требует ст. 252 Гражданского кодекса РФ), либо может опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

В п.5 ст. 20, п. 3 ст. 21 Земельного кодекса РФ и в п.2 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" прописана процедура приватизации земельных участков, предоставленных для ведения фермерского хозяйства на праве постоянного (бессрочного) пользования и на праве пожизненного наследуемого владения.

Если фермерское хозяйство зарегистрировано гражданином без образования юридического лица в качестве индивидуального предпринимателя (ст.23 Гражданского кодекса РФ, п. 3 ст. 1 Федерального закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве"), то такой гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся у него на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения земельный участок независимо от его площади.

Если же фермерское хозяйство зарегистрировано как юридическое лицо (в соответствии с положениями Закона РСФСР от 22.10.1990 № 348-1 "О крестьянском (фермерском) хозяйстве"), то приватизация земельного участка уже осуществляется за плату.

Земли, предоставленные для ведения крестьянского хозяйства, используются для целей сельскохозяйственного производства – выращивания сельскохозяйственных культур, выпаса, сенокоса, размещения объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, жилых строений. Землепользование является платным. Граждане, впервые организующие крестьянское хозяйство, освобождаются от уплаты земельного налога в течение пяти лет с момента предоставления им впервые земельного участка (ст. 12 Закона «О плате за землю»).

Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, разрешено предоставлять и приобретать земельные участки не только из земель сельскохозяйственного назначения, но и из земель иных категорий.

Согласно ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на 7 категорий:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли поселений;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определен в ст. 30-33 Земельного кодекса РФ.

Получив в регистрационной палате документ, удостоверяющий право на земельный участок (собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда) фермер имеет право распоряжаться этим земельным участком в соответствии с требованиями законодательства.

При формировании вновь образуемого земельного участка необходимо соблюдать требования п. 1 ст. 4 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" о соблюдении минимального размера таких земельных участков, устанавливаемого законом субъекта Российской Федерации, за исключением случаев образования земельного участка фермерского хозяйства, основной деятельностью которого является садоводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, овощеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законом субъекта Российской Федерации.

Порядок проведения работ по формированию земельного участка определен в Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных в соответствии с постановлением Правительства РФ от 07.06.2002 № 396 Руководителем Федеральной службы земельного кадастра Росси 17 февраля 2003 года.

Статья 12 Закона детально регулирует отношения фермера и органов публичной власти по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для ведения фермерского хозяйства.

В данной статье отражены особенности предоставления земельных участков, установленные в ст. 34 Земельного кодекса РФ и в ст. 9 и 10 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

Положения статьи предписывают органам государственной власти и органам местного самоуправления обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких участков фермерским хозяйством.

КФХ осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. Данная норма соответствует содержанию статьи 23 Гражданского кодекса РФ, однако, в соответствии со ст.259 ГК членами крестьянского (фермерского) хозяйства на базе имущества хозяйства может быть создано хозяйственное товарищество или производственный кооператив. Кроме того, в соответствии со ст.23 ГК крестьянское (фермерское) хозяйство может осуществлять деятельность путем регистрации его главы как индивидуального предпринимателя. Он выступает в гражданском обороте от своего собственного имени и отвечает по долгам от предпринимательской деятельности всем своим имуществом (ст.24 ГК). Глава крестьянского хозяйства представляет его интересы в отношениях с предприятиями, организациями, гражданами и государственными органами.

В соответствии со ст.257 ГК имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное. В совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся предоставленный в собственность этому хозяйству или приобретенный земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов.

Это означает, что возможно существование двух видов правового режима имущества, в том числе на землю, крестьянских (фермерских) хозяйств. В одних случаях право на землю принадлежит главе хозяйства, когда хозяйство было образовано до вступления в силу ГК, и собственником земли признавался его глава. В других - право на землю является совместной собственностью членов хозяйства.

Особенностью правового режима земель крестьянских (фермерских) хозяйств является принцип неделимости земельного участка. Согласно п.2 ст.258 ГК земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество. Из этого следует и запрет продажи крестьянским хозяйством части принадлежащего ему участка.

Эти запреты, на первый взгляд, обусловлены необходимостью сохранения крестьянского хозяйства как производственной структуры. Однако в условиях, когда минимальный размер участка для крестьянского хозяйства не установлен и реально одновременно существуют хозяйства площадью и 10 га, и 500 га, трудно объяснить, почему фермер, у которого 500 га не может часть этого участка продать постороннему лицу либо, например, передать сыну, выделяющемуся с целью создания самостоятельного крестьянского хозяйства.

Но даже если никакого ущерба для производственной деятельности крестьянского хозяйства от такого раздела участка не будет, его не зарегистрируют органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку нарушаются правила п. 2 ст. 258 Гражданского кодекса РФ и пункта 1 ст. 9 Закона.

Вместе с тем ни у кого не возникает сомнений в том, что фермер может продать часть неиспользуемой в хозяйстве техники, инвентаря и т.п., хотя и техника и инвентарь относятся к средствам производства, раздел которых в натуре при выходе из хозяйства одного из членов также не допускается. Но в отношении земли наблюдается другой подход, хотя он, подчас, противоречит просто здравому смыслу.

Однако согласно ст.258 ГК при прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям земельный участок подлежит разделу.

Статья 258 Гражданского кодекса РФ содержит отсылку к земельному законодательству, которой надлежит руководствоваться при разделе земельного участка наряду с ГК РФ. Но проблема состоит в том, что земельный участок подлежит разделу далеко не во всех случаях прекращения деятельности крестьянского хозяйства.

Кроме того, даже тогда, когда участок делится, ряд вопросов остается неурегулированным. В частности, представляется неясным правовой режим тех участков, которые образуются в результате раздела. Средний размер земельного участка в крестьянском хозяйстве на сегодняшний день - примерно 48 га, но есть и участки площадью несколько сотен га. Если такой участок разделить на 3-5 или более частей (в зависимости от числа членов крестьянского хозяйства), то каково будет разрешенное использование этих участков, ведь крестьянское хозяйство свою деятельность прекратило, а для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства участки такого размера (в десятки и сотни га), как правило, не выделяются.

Кроме того, так как бывшие члены крестьянского хозяйства сельскохозяйственным производством больше не занимаются, то, скорее всего, эти земельные участки будут проданы другим землепользователям. При этом раздел участка должен быть предварительно осуществлен в натуре (на местности), права каждого из бывших членов на недвижимость должны быть зарегистрированы с выдачей соответствующих документов и т.п. Все это создает никому не нужные и ничем не оправданные сложности.

Гораздо проще было бы закрепить в земельном законодательстве право бывших членов крестьянского хозяйства при прекращении его деятельности по их желанию продать весь участок как единое целое и поделить между собой вырученные средства (естественно, речь идет о продаже земельных участков, которые не исключены из оборота или не ограничены в обороте). Однако императивная формулировка статьи 258 Гражданского кодекса РФ о том, что "земельный участок … делится...", не позволяет это сделать.

В соответствии со ст.209 ГК собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. В частности, собственнику земельного участка предоставлено право продавать его, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, доверительное управление, обменивать, передавать земельный участок или часть его в уставные (складочные) капиталы хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов, в том числе с иностранными инвестициями, и т.д.).

Между тем имеются следующие особенности распоряжения земельными участками крестьянских (фермерских) хозяйств. Так, ст.63 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"[[1]](#footnote-1) предусматривает, что ипотека сельскохозяйственных угодий из состава земель крестьянских (фермерских) хозяйств не допускается, т.е. залог этих земель запрещен. Кроме того, распоряжение земельным участком главой крестьянского хозяйства осуществляется с согласия всех членов крестьянского хозяйства.

Особенности наследования и раздела земельных участков хозяйства определяются ст. 1181 и 1182 Гражданского кодекса РФ. Ст. 1181 ГК устанавливает, что принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком, входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, установленных Гражданским кодексом РФ.

При этом необходимо иметь в виду, что в соответствии со ст. 21 Земельного кодекса РФ наследник, получивший по наследству право пожизненного наследуемого владения земельным участком, может приобрести этот земельный участок в собственность бесплатно.

Земельный участок, находящийся у гражданина на праве постоянного (бессрочного) пользования, не наследуется ни по завещанию, ни по закону. Таким гражданам целесообразно в соответствии со ст. 20 Земельного кодекса РФ приобрести такие земельные участки в собственность, учитывая, что это разрешается сделать бесплатно. У наследников такого права уже не будет.

Раздел земельного участка, принадлежащего наследникам на праве общей собственности, осуществляется с учетом минимального размера земельного участка, установленного для целей ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

При невозможности раздела земельного участка в случае, если его размер меньше минимального размера, установленного для участков крестьянских (фермерских) хозяйств такой земельный участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка. В данном случае речь идет о ст. 1168 Гражданского кодекса РФ, которой предусмотрено преимущественное право на неделимую вещь при разделе наследства.

#### Библиографический список литературы

1. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть первая (в ред. Федерального закона от 21. 07. 2005 №109-ФЗ)
2. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136 – ФЗ (в ред. Федерального закона от 21.07.2005 N 111-ФЗ)
3. Федеральный Закон РФ от 11 июня 2003 года N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве.
4. Федеральный Закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ).
5. Федеральный закон "О государственном земельном кадастре" от 02.01.00 №28-ФЗ.
6. Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России". (С изм. и доп., внесенными Указами Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. № 2287 и от 25 января 1999 г. № 112).
7. Указание Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 27 января 1994 г. N 3 «Об усилении государственного контроля за соблюдением земельного законодательства при выделении земельных участков для организации крестьянских (фермерских) хозяйств» .
8. Приказ Министерства РФ по налогам и сборам от 3 декабря 2003 г. N БГ-3-09/664 «Об утверждении форм документов, используемых при государственной регистрации крестьянских (фермерских) хозяйств»
9. Боголюбов С. А., Е. Л. Минина. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. — М.: Норма, 2002.
10. Волков Г. А., Голиченков А. К., Козырь О. М. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. - М.: БЕК, 2002.
11. Жариков, Ю.Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при ригулировании земельных отношений. // Государство и право. – № 2. – 1996.
12. Земельное право. Учеб. / Под. ред. В.В Петрова, – М.: Стоглавъ, 1995.
13. Земельное право. Учеб. / Под. ред. С.А. Беголюбова, – М.: Норма, 1999
14. Калинин Н. И., Удачин А. А. Постатейный комментарий Федерального закона № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве". //www.ValNet.ru
15. Краснова И.О. Земельное право: элементарный курс. Изд. 2-е, перераб. и доп. М.: Юристъ, 2003.
16. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации - Юристъ, 2002.
17. Чашкова С. Ю. Крестьянское (фермерское) хозяйство как субъект права и как субъект ответственности: Современное положение и перспективы. // Сибирский Юридический Вестник. - 2000. - № 2.
1. СЗ РФ. 1998. N 29. Ст.3400; РГ. 2001. 13 ноября [↑](#footnote-ref-1)