**Министерство внутренних дел Российской Федерации**

**Белгородский юридический институт**

**Кафедра гражданско-правовых дисциплин**

# Дисциплина «Земельное право»

## Реферат

На Тему: «**Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения**»

***Подготовил:***

Курсант 144 взвода

Рядовой милиции

Красный А.Н.

***Проверил:***

Преподаватеть кафедры

капитан милиции

Абрамов В.А.

**Белгород 2008**

**Примерное распределение времени**

|  |  |
| --- | --- |
| План реферата | Страницы |
| Вступительная часть | 3 |
| Учебные вопросы |  |
| 1. Понятие и общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения | 3 |
| 2.Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.  | 10 |
| Заключительная часть (подведение итогов) | 19 |

**Литература**

### **Основная литература**

1. Земельный кодекс РФ от 28 сентября 2001 г. // Российская газета от 31 ноября 2001 г.
2. Закон РФ “О плате за землю” от 11 октября 1991 г. // СЗ РФ. 1994. № 16.
3. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002// СЗ РФ. 2002. №30. Ст.3018.
4. Ерофеев Б.В. Земельное право. Учебник для высших юридических учебных заведений. - М., МЦУПЛ, 2005.
5. Серых Е.В. Земельное право: Учебник. М., 2005.

### **Дополнительная литература**

1. Анисимов А.П. Правовые проблемы приватизации гражданами земельных участков из состава категорий земель сельскохозяйственного назначения // Юрист. 2005. № 5.
2. Комментарий к Федеральному закону «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // Хозяйство и право. 2005. № 3.
3. Романова Г.В. Общая характеристика прав пользователей земельными участками // Юрист. 2006. № 7.
4. Сакович В. Земля: целевое и разрешительное использование // Хозяйство и право. 2006. № 11.

**Введение**

Одним из основных элементов правового режима является наличие прав и обязанностей субъектов правоотношений по использованию земель. Они зависят как от особенностей используемого объекта (зем­ли), так и от правового статуса субъектов. Так, юридические лица несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством и ст. 74—76 ЗК РФ. Физические лица могут быть привлечены к уголов­ной, гражданской и иным формам ответственности.

**Вопрос№1. Понятие и общая характеристика правового режима**

**земель сельскохозяйственного назначения**

**Землями сельскохозяйственного** назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, другие земли, предназначенные для этих целей в соответствии с тер­риториальным планированием использования земель.

**Земли сельскохозяйственного назначения включают в себя** сель­скохозяйственные угодья, земли, занятые зданиями и сооружениями, необходимыми для ведения сельского хозяйства и др. К сельскохозяйственным угодьям относят сенокосы, пашни, пастбища, залежи и иные угодья. Перечислять их все нет необходимости, так как их перечень остается открытым (ст.77—82 ЗК РФ).

Под правовым режимом земель сельскохозяйственного назна­чения следует понимать установленный законом порядок их уче­та, кадастра, мониторинга, использования и охраны.

Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой осо­бую категорию земель, т.е. ту часть земельного фонда РФ, которая пред­назначена и используется по основному назначению. Категории земель являются родовым объектом правового режима.

Под целевым использованием земель сельскохозяйственного назна­чения понимается основное предназначение земель данной категории. При этом допускается постройка на этих землях несельскохозяйствен­ных объектов, которые помогают ведению хозяйства (перерабатываю­щие предприятия, гаражи для сельскохозяйственных объектов и т.п.).

Земельное угодье является конкретным объектом правового регу­лирования. Оно представляет собой земельный участок, используемый по непосредственному целевому назначению.

Говоря о целевом использовании земель, необходимо упомянуть о таком понятии, как «конкретное целевое назначение». Под ним пони­мается вид использования земли, который исключает иные формы её хозяйственной эксплуатации. На этих землях нельзя возводить ника­ких строений или сооружений, так как пахотные земельные угодья предназначены исключительно для посева сельскохозяйственных куль­тур и выращивания корнеплодов и овощей.

Проводя подразделение земли по виду объекта правового регули­рования, выделяют три вида правового режима использования земель: **общий, особенный и специальный.** **Общий правовой** режим распрост­раняется на все земли и его элементами является использование зе­мель по их целевому назначению.

Для земель сельскохозяйственного назначения характерен особый правовой режим, выражающийся в их использовании для сельскохо­зяйственных целей. Особый правовой режим вводится для истощен­ных и деградированных земельных угодий. Эти меры необходимы для восстановления угодий и недопущения их разрушения в будущем.

Следует отметить, что правовой режим земель устанавливается государством только на уровне общего и родового объекта.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, выделен­ных физическим лицам, может быть изменен, чему способствуют действия собственников земельных участков, землевладельцев и землепользова­телей, обладающих правом самостоятельного хозяйствования на земле. Например, если собственник земельного участка решил возвести на нем птицеферму, то он несет ответственность за противопожарную безопас­ность, сохранность чистоты воздуха, а земельный участок приобретает соответствующий специальный правовой режим. Устанавливают спе­циальный правовой режим органы местного самоуправления в соответ­ствии со своей компетенцией по предоставлению и изъятию земель.

Вторым элементом правового режима земель является наличие специально уполномоченных, государственных органов по регули­рованию правового режима.

Регулирование правового режима земель как общего объекта правово­го режима осуществляют государственные органы общей компетенции — Федеральная служба земельного кадастра РФ и ее территориальные орга­ны. Регулирование правового режима категорий земель и земельных угодий осуществляют органы управления специальной компетенции.

Третьим элементом правового режима использования земель явля­ется круг субъектов по использованию земель данной категории. Не все физические и юридические лица могут обладать правом соб­ственности на земельные участки различных категорий, а лишь те, которые в соответствии со своим правовым статусом могут осуществ­лять тот или иной вид эксплуатации земли. Так, сельскохозяйствен­ные предприятия не могут быть собственниками земель промышлен­ности, поскольку их уставная деятельность не предусматривает веде­ния промышленной деятельности.

Основными нормативными актами, регулирующими порядок исполь­зования земель сельскохозяйственного назначения, являются ЗК РФ, Федеральный закон от 16.07.98 «О государственном регули­ровании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назна­чения»; Федеральный закон от 08.12.95 «О сельскохозяйственной кооперации»; Федераль­ный закон от 22.06.03 «О крестьянском (фермерском) хозяй­стве»; Федеральный закон от 24.07.02 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и др.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведе­ния, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством:

* гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
* хозяйственными обществами и товариществами, производствен­ными кооперативами, государственными и муниципальными унитарны­ми предприятиями, иными коммерческими организациями;
* некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
* казачьими обществами;
* опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учеб­но-производственными хозяйствами научно-исследовательских учреж­дений, образовательных учреждений высшего профессионального, сред­него профессионального и начального профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;
* общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока для обеспечения их традиционного образа жизни, тра­диционного хозяйствования и традиционных промыслов (ст. 78 ЗК РФ).

Каждый из этих субъектов получает земельный участок на опре­деленных условиях. Физическим лицам земельный участок выделяется в собственность и на неопределенный срок. Государственные и муниципальные учреждения и сельскохозяйственные предприятия обладают лишь правом бессрочного пользования выделенными им сель­скохозяйственными участками. Остальным участникам правоотноше­ний, указанным в законе, земельные участки могут выделяться в соб­ственность, в бессрочное пользование и в аренду.

Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, зале­жи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградни­ками и др.) в составе земель сельскохозяйственного назначения — имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе опытно-производственных хозяйств научно-исследовательских учреждений и учебно-опытных хозяйств, образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные уго­дья с кадастровой стоимостью, существенно превышающей среднерай­онный уровень, могут быть законодательством субъектов РФ включе­ны в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Использование земельных долей, возникших в результате прива­тизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным за­коном «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Четвертым элементом правового режима использования земель явля­ется наличие прав и обязанностей субъектов правоотношений по использованию земель, что составляет основной элемент правового режима. Права и обязанности субъектов зависят как от особенности земли — используемого объекта, так и от правового статуса субъектов. Содержание прав и обязанностей зависит и от иных обстоятельств, что подробнее будет рассмотрено ниже (ст. 40—43 ЗК РФ).

Пятым элементом правового режима использования земель явля­ется наличие эффективного правового механизма, обеспечивающе­го надлежащий правовой режим использования земель. К нему от­носятся:

^ наличие правовых норм, исполнение которых предотвращает на­рушение правового режима земель и обеспечивает приоритет земель сельскохозяйственного назначения перед землями несельскохозяй­ственного назначения, а также нормы, не допускающей изъятия цен­ных сельскохозяйственных земель;

 ^ наличие правовых норм, применение которых устраняет условия, способствующие нарушению правового режима земель. Например, запре­щение финансирования проектно-изыскательных работ до принятия мест­ной администрацией решения о предварительном согласовании места раз­мещения объекта или решения суда — при возникновении спора;

^ наличие наказаний за нарушение правового режима земель. Так, ответственность в виде штрафов предусмотрена за уничтожение ме-жев.ых знаков земельных участков, за самовольное занятие земли, за порчу и уничтожение плодородного слоя земли и т.д.;

^ наличие правовых норм, использование которых позволит восста­новить нарушение режима использования земель. Например, самоволь­но занятые земельные участки должны быть возвращены по принад­лежности без возмещения затрат, произведенных за время незаконно­го пользования.

Помимо ЗК РФ порядок предоставления физическим лицам земель­ных участков сельскохозяйственного назначения регулируется Феде­ральным законом от 23.06.03 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», устанавливающим права, обязанности и ответственность лиц, ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство.

Одним из основных элементов правового режима является наличие прав и обязанностей субъектов правоотношений по использованию земель. Они зависят как от особенностей используемого объекта (зем­ли), так и от правового статуса субъектов. Так, юридические лица несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством и ст. 74—76 ЗК РФ. Физические лица могут быть привлечены к уголов­ной, гражданской и иным формам ответственности.

Субъекты, осуществляющие использование земель сельскохозяйственного назначения.

Фактическая реализация правового режима земель сельскохозяй­ственного назначения осуществляется именно в сфере правомочий субъектов правоотношений по непосредственному использованию уго­дий. Рассмотрим юридический статус этих субъектов и их правомо­чия по отдельности.

Субъекты правоотношений по использованию земель сельскохозяй­ственного назначения в широком смысле. Выделение их в таком ас­пекте обусловлено следующими мотивами.

1. Они являются субъектами чисто земельных правоотноше­ний в силу наделения их титулом на право использования земель. Это собственники земель в их разновидности: землевладельцы, землепользователи, как постоянные, так и временные, арендаторы. Их правовой статус удостоверяется специальными документами — свидетельством на право собственности; пожизненного наследуемого владения; бес­срочного или постоянного пользования, а также договорами на право временного пользования и аренды.

Данные лица подлежат обязательной регистрации государством в силу обретения ими особых правомочий в отношении земельных уча­стков, регистрация осуществляется в органах местного самоуправле­ния и их администрации.

2. Они должны обладать определенной земельной правоспособ­ностью. Например, земельный участок не может быть предоставлен для ведения фермерского хозяйства, если гражданин не обладает не­обходимой квалификацией или опытом работы в сельском хозяйстве. Работать же на земле вправе и лица, не обладающие земельной пра­воспособностью. Так, если главой крестьянского (фермерского) хозяй­ства может быть лишь лицо, достигшее 18-летнего возраста, то рабо­тать на крестьянском поле могут и несовершеннолетние.

3. Право на получение титула землевладения и землепользова­ния имеют не всякие лица, а только те, которым это разрешено законом, и лишь для тех целей, которые в нем определены. Например, не может обладать титулом землепользования подразделение предпри­ятия, не обладающее правами юридического лица; если оно получило такие права, то не вправе получить титул землепользования для ис­пользования земель сельскохозяйственного назначения в несельско­хозяйственных целях (для строительства промышленного предприятия, для образования свалки, захоронений отходов и т.п.).

Субъекты правоотношений по использованию земель в узком смыс­ле — это любые лица, осуществляющие непосредственную хозяйствен­ную эксплуатацию земельных участков на законных основаниях без обладания титулом на право собственности, владения, пользования, аренды. Их можно подразделить на две группы.

Первая — лица, осуществляющие непосредственную хозяйственную эксплуатацию земельных участков. К их числу относятся:

^ работающие у землевладельцев, землепользователей, собственни­ков земли и арендаторов в качестве наемных работников по трудово­му договору. Такие работники несут ответственность перед землевла­дельцами как за результаты своего труда, так и за соблюдение поряд­ка исполнения трудовых обязанностей;

^ лица, работающие у арендаторов, землевладельцев, землепользо­вателей, собственников земли по гражданско-правовым договорам под­ряда, капитального строительства и т.п. Данная категория лиц ответ­ственна лишь за результаты выполнения работ на полях при условии соблюдения требований рационального использования земли. Недопу­стимо, к примеру, расторгать договор возведения строения с работни­ком по причине выполнения им этой работы в нетрезвом состоянии, если данного основания расторжения не предусмотрено в договоре.

Вторая — лица, осуществляющие деятельность по хозяйственной эксплуатации земельных угодий через руководство непосредственны­ми производителями работ на землях сельскохозяйственного назна­чения.

Функции второй группы работников имеют хотя и косвенный ха­рактер по отношению к использованию сельскохозяйственных земель, но без них невозможна эффективная реализация правового режима этих земель.

**Вопрос № 2. Правовое регулирование оборота земель**

**сельскохозяйственного назначения**

Термин «оборот» тех или иных объектов может пониматься в двух основных значениях — фактическо-юридическом и чисто юридическом.

В фактическо-юридическом значении оборот объектов понимается в качестве возмездного (купля-продажа, мена и т.д.) перемещения их в пространстве от одной территории к другой. Так, гарантируя право свободного перемещения товаров, услуг и финансовых средств, Консти­туция РФ предусматривает возможность ограничения этой свободы, если это необходимо для обеспечения безопасности, защиты жизни и здоровья людей, охраны природы и культурных ценностей (п. 1 ст. 8, п. 2 ст. 74 Конституции РФ).

В чисто юридическом значении данный оборот понимается в сме­нах титулов прав на объект, который не перемещается в простран­стве (недвижимость). Иначе говоря, при таком виде оборота проис­ходит не перемещение объекта, а перемещение указанных титулов. И поскольку земля может находиться в частной, государственной и иной формах собственности (п. 2 ст. 9 Конституции РФ), то «обо­рот» этих форм собственности осуществляется в порядке, определя­емом федеральным законодательством (п. 3 ст. 36 и п. 1 ст. 72 Кон­ституции РФ).

Федеральный закон от 24.07.02 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», определяя в ст. 1 сферу действия этого Закона, устанавливает главным критерием регулируемых им зе­мельных отношений именно результат в виде смены или изменения титула прав на земельные участки.

Таким образом, оборот земель сельскохозяйственного назначения представляет собой сделки с земельными участками этой категории земель, направленные на смену титула прав на эти участки.

Критерии ограничений в обороте земель сельскохозяйственного назначения обусловлены следующими объективными обстоятельст­вами.

1. Значимостью земель сельскохозяйственного назначения, пред­ставляющих собой основное средство производства пищевой энергии для человечества.

2. Точной определенностью земель, обладающих статусом сель­скохозяйственного назначения.

3. Необходимостью обеспечения рациональной структуры зе­мель сельскохозяйственного назначения.

4. Необходимостью соблюдения требований п. 3 ст. 17 Консти­туции РФ, запрещающей субъектам земельных отношений осуществ­лять свои земельные права и свободы в нарушение земельных прав и свобод других лиц.

5. Приоритетом публичного интереса при осуществлении обо­рота земель сельскохозяйственного назначения.

6. Главная цель правового регулирования оборота земель сель­скохозяйственного назначения заключается в достижении наибо­лее эффективного использования земель данной категории.

Эффективно же использовать землю могут только те субъекты прав на земельные участки, которые являются наиболее эффективными землепользователями.

В Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрены следующие основные способы включения в отношения по этому обороту наиболее эффективных землепользо­вателей:

^ конкурсный порядок предоставления земельных участков в соб­ственность из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 10), поз­воляющий эффективно осуществить отбор среди претендентов на получение сельскохозяйственных угодий в собственность;

^ продажа земельных угодий арендаторам осуществляется после доказанности их способности эффективно эксплуатировать продаваемое угодье в течение не менее чем трехлетнего надлежащего исполь­зования этого угодья в порядке аренды (ст. 10);

^ принудительное изъятие в судебном порядке сельхозугодий у собственника в установленных земельным законодательством случа­ях ненадлежащего использования этих угодий (п. 3 ст. 6).

7. В то же время потребность в эффективном использовании земель сельскохозяйственного назначения не должна войти в про­тиворечие с принципом справедливости при осуществлении обо­рота этих, земель.

8. Во исполнение положений п. 1 ст. 9 Конституции РФ, опреде­лившей земле статус основы жизни и деятельности проживающих на ней народов, и п. 3 ст. 129 ГК РФ, установившей ограниченный обо­рот земель, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйствен­ного назначения» предусмотрел жесткий государственный контроль за реализацией этого оборота.

 **Правовые методы и формы осуществления оборота земель сельскохозяйственного назначения.** Правовые методы осуществления оборота земель сельскохозяй­ственного назначения можно подразделить на два основных вида: административно-правовые и гражданско-правовые.

Оба эти метода обеспечивают оборот земель сельскохозяйственного назначения как путем перехода земельных угодий из публичных форм собственности в частные, так и путем их перехода из частных форм собственности в публичные.

В частности, для перехода земельных угодий из публичных форм собственности (государственной и муниципальной) в частную соб­ственность предусмотрено осуществление приватизации земельных участков (ст. 1.4 Федерального закона «Об обороте земель сельско­хозяйственного назначения»), т.е. специальной системы сделок, име­ющих строго целевое назначение и обусловленных особыми процеду­рами их совершения.

В то же время в случаях ненадлежащего использования сельхозугодий, находящихся в частной собственности, частный собственник может принудительно лишиться этого ненадлежаще используемого земельного участка в принудительном порядке (п. 3 ст. 6 указанного Федерального закона), т.е. из частной собственности это сельскохо­зяйственное угодье перейдет в публичную собственность (государ­ственную или муниципальную).

1. Административно-правовые методы осуществления оборота зе­мель сельскохозяйственного назначения выражаются в том, что:

^ от имени российского государства соответствующие государствен­ные органы вправе осуществлять перераспределение этих земель, если они используются с нарушениями закона. В частности, принудительно могут быть отчуждены сельскохозяйственные угодья, используемые с нарушением их целевого назначения или нерационально, с после­дующей продажей их с публичных торгов (ст. 284—286 ГК РФ), Тем самым осуществляется смена менее эффективных хозяйствующих субъектов более эффективными;

^ органы государственной власти субъектов РФ осуществляют принудительное перераспределение сельскохозяйственных угодий между собственниками, если в результате оборота этих угодий воз­никнут обстоятельства, требующие государственного вмешательства. Например, если один гражданин оказался по законным основаниям собственником такой площади сельскохозяйственных угодий, которая превышает допустимую норму, то субъект РФ осуществляет действия по принудительному отчуждению излишков в судебном порядке (ст. 4 и 5 указанного Федерального закона);

^ принудительное вмешательство в оборот земель сельскохозяй­ственного назначения может иметь и временно-вынужденный характер и прекращается с устранением обстоятельств, которые вызвали потребность в этом вмешательстве. В частности, ст. 51 ЗК РФ допускает реквизицию земельного участка, т.е. временное изъятие сельскохозяйственного угодья у собственника в целях защиты от возникающих в связи с чрезвычай­ными обстоятельствами угроз жизненно важным интересам граждан, об­щества и государства, с возмещением собственнику земельного участка причиненных убытков и выдачей ему документа о реквизиции;

^ органы судебно-исполнительного производства (судебные приста­вы-исполнители) осуществляют конфискацию сельскохозяйственных угодий на основании соответствующего судебного решения в порядке санкции за совершение преступления (ст. 50 ЗК РФ) в специальном порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.97 № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» (в ред. от 10.01.03)'.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в следующих основных формах.

1. Купля-продажа земельных участков, осуществляемая:

^ в общем порядке (ст. 454—491, 549—558 ГК РФ), при котором продавец обязан известить в письменной форме субъект РФ о своем намерении продать сельхозугодье с указанием цены и других суще­ственных условий продажи (ст. 8.2 Федерального закона «Об оборо­те земель сельскохозяйственного назначения»);

^ в специальном порядке (приватизация, продажа с публичных торгов и т.д.). В данном случае у субъекта РФ отсутствует право преимущественной покупки сельхозугодья, однако процесс купли-прода­жи прямо урегулирован законом и нарушение этого процедурного порядка может привести к признанию договора купли-продажи сель­хозугодья недействительным.

2. Приобретение земель сельскохозяйственного назначения по договору мены (ст. 567—571 ГК РФ), отличающегося от договора купли-продажи сельскохозяйственного угодья не денежной формой расчета за отчуждаемый земельный участок, а натуральной формой в виде равноценного земельного участка либо имущества, которое приобретающая сельхозугодье сторона передает бывшему собствен­нику за это передаваемое угодье. Например, сельскохозяйственный кооператив передает в собственность промышленной коммерческой организации несколько гектаров сельскохозяйственных угодий для выращивания картофеля за предоставление этому кооперативу в соб­ственность торгового здания в городе для организации фирменного сельскохозяйственного магазина.

3. Договор дарения сельскохозяйственных, угодий (ст. 572—582 ГК РФ) отличается от договора купли-продажи и мены следующими основными особенностями:

^ безвозмездным характером приобретения сельскохозяйственных угодий, т.е. приобретатель земельного участка (одаряемый) получа­ет этот участок без каких-либо выплат бывшему собственнику зем­ли. Налоговые и пошлинные платежи за оформление этой сделки не в счет, поскольку они платятся государству и представляют собой конституционную налоговую обязанность граждан (ст. 57 Конститу­ции РФ);

^ при дарении сельскохозяйственного угодья, находящегося в зем­лях сельскохозяйственного назначения, являющихся объектом общей (многосубъектной) собственности, остальные собственники этого сель­скохозяйственного земельного массива не могут воспользоваться сво­им правом на преимущественное приобретение этой земельной доли в общей земельной собственности, предусмотренное ст. 250 ГК РФ.

Однако для совершения дарения сельскохозяйственного угодья, находящегося в общей совместной (а не долевой) собственности, не­обходимо согласие всех участников этой собственности (п. 2 ст. 576 ГК РФ), поскольку осуществление правомочий по владению, пользова­нию и распоряжению земельным массивом, находящимся в совмест­ной (не долевой) собственности, должно осуществляться по взаимно­му соглашению сособственников (ст. 253 ГК РФ).

4. Приобретение сельскохозяйственных угодий на условиях договора ренты (ст. 583—605 ГК РФ) имеет определенное сходство с договором купли-продажи сельскохозяйственных угодий, так как про­давец участка (получатель ренты) также передает свой земельный уча­сток покупателю (плательщику ренты) за определенную денежную или натуральную оплату.

Однако договор ренты отличается от договора купли-продажи сро­ками расчета за проданный участок. И если покупатель обязан вы­платить продавцу покупную цену, как правило, в момент совершения сделки, то плательщик ренты, в отличие от покупателя, осуществляет оплату отдельными частями и в течение длительного времени.

Порядок расчетов за сельскохозяйственное угодье, приобретенное по договору ренты, имеет определенное сходство с арендной платой за арендованный земельный участок. Однако арендная плата не дает права на получение титула собственности на арендуемый земельный участок, независимо от того, превысил ли ее суммарный платеж сто­имость этого участка. Рента же является своего рода рассрочкой оп­латы за приобретенный в собственность земельный участок.

Платежи за приобретенное по договору ренты сельскохозяйствен­ное угодье в зависимости от вида этого договора бывают двух основ­ных видов:

• бессрочная рента — при продаже земельного участка по дого­вору постоянной ренты (ст. 589—595 ГК РФ). Приобретать земель­ные участки по такой форме ренты недопустимо у собственников — коммерческих организаций и допустимо лишь у граждан либо у та­ких некоммерческих организаций, которым закон не запрещает совер­шать подобные сделки и их совершение соответствует целям устав­ной деятельности этих организаций (п. 1 ст. 589 ГК РФ).

• пожизненная рента (ст. 596—605 ГК РФ) применима лишь к случаям приобретения земельных участков у граждан (п. 1 ст. 596 ГК РФ) и определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты (бывшему собственнику участка) в течение его жизни (п. 1 ст. 597 ГК РФ).

5. Приобретение сельскохозяйственных угодий по наследству (ч. 3 ГК РФ). Этой правовой форме оборота земель сельскохозяйствен­ного назначения свойственны следующие особые признаки:

^ она осуществляется либо в форме односторонней сделки — за­вещания наследодателя (ст. 1118—1140 ГК РФ), либо по основаниям, предусмотренным законом (ст. 1141 —1151 ГК РФ);

^ эта правовая форма оборота представляет собой одно из гаран­тированных конституционных прав каждого (п. 4 ст. 35 ГК РФ);

^ переход сельскохозяйственного угодья по наследству может осу­ществляться как из частной формы собственности в частную, так и из частной формы собственности в публичную, но не наоборот. На­пример, при отсутствии завещания земельный участок, находившийся в собственности покойного, переходит к наследникам по закону в порядке очередности (ст. 1141 —1150 ГК РФ). Однако если таковые отсутствуют, то земельный участок обретает статус выморочного иму­щества и переходит в порядке наследования по закону в собствен­ность Российской Федерации (п. 2 ст. 1151 ГК РФ), т.е. в публичную собственность;

^ переход наследственных прав на сельскохозяйственное угодье осуществляется в особом наследственно-процессуальном порядке, пре­дусмотренном Основами законодательства о нотариате и дополняющим его законодательством, т.е. преимущественно в административно-пра­вовом порядке.

6. Приобретение прав на земельный участок на условиях арен­ды (ст. 606—625 ГК РФ). Эта форма правового регулирования обо­рота земель сельскохозяйственного назначения является договорной и имеет следующие особенности:

^ срочность договора аренды, продолжительность которой не может быть свыше 49 лет, и попытки увеличения этого срока пресекаются законом, поскольку при заключении, к примеру, договора на 100—150 лет его срок будет считаться 49-летним (п. 4 ст. 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);

^ арендатор не приобретает титула собственника на арендуемый земельный участок, а это означает, что сельскохозяйственное угодье, находясь в сфере действия частной собственности (в аренде у граж­данина), продолжает оставаться в публичной собственности (в госу­дарственной или муниципальной).

^ арендная форма регулирования оборота земель сельскохозяйствен­ного назначения является своего рода испытанием на проверку соот­ветствия арендатора требованиям крестьянской (фермерской) деятель­ности, а поэтому арендуемое сельскохозяйственное угодье может быть приобретено арендатором в собственность по истечении трехлетнего продолжения арендных отношений при условии надлежащего исполь­зования этого угодья (п. 4 ст. 10 Федерального закона от 24.07.02 № 101-ФЗ «Об аренде земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 07.07.03)');

^ наконец, арендная форма регулирования оборота земель сельско­хозяйственного назначения позволяет вовлекать в сферу действия частного капитала те земли, которые в силу их особой публичной значимости недопустимо переводить из публичной формы собствен­ности в частную. Так, только в аренду могут передаваться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые олень­ими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбища­ми, находящимися в публичной (государственной или муниципальной) собственности (п. 6 ст. 10 указанного Федерального закона).

Законодательство РФ предусматривает наличие нескольких видов ответственности за нару­шение правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

1. Административная ответственность. В статьях ЗК РФ и КоАП РФ установлено, что данный вид ответственности наступает за совершение таких правонарушений, как самовольное занятие земель­ных участков, загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами и отходами, порча и уничтожение плодородного слоя зем­ли, искажение сведений о состоянии и использовании земель, порча сельскохозяйственных и иных земель, захламление земель и иные виды. Наложение штрафов на виновных не снимает с них обязанности по устранению нарушения. Налагаются и взимаются штрафы пол­номочными государственными органами, к которым следует отнести и местные органы Госкомзема, а также органы санитарного и эпидемио­логического контроля, органы Министерства природных ресурсов РФ. Полномочный орган рассматривает материалы о наложении штрафа в установленном порядке и в срок от пяти до 15 дней. Штраф взыс­кивается в бесспорном порядке. Но это может быть обжаловано в суд, решение которого обязательно.

2. Уголовная ответственность. В ЗК РФ указано, что уголовная ответственность устанавливается УК РФ. Но в новом УК РФ есть лишь ст. 254 об уголовной ответственности за земельные правонарушения. В ней говорится, что отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимулято­рами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химически­ми или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде, наказываются штрафом в размере от 200 до 500 минимальных размеров оплаты труда или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от двух до пяти ме­сяцев, либо лишением права занимать определенные должности, или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо исправительными работами на срок до двух лет.

Те же деяния, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, наказываются ограниче­нием свободы на срок до трех лет или лишением свободы на тот же срок.

Деяния, предусмотренные ч. 1 или 2 ст. 254, повлекшие по неосто­рожности смерть человека, наказываются лишением свободы на срок от двух до пяти лет. Но, наличие лишь единственной статьи является большим пробелом в законодательстве. Ведь прежний Уголовный кодекс предусматривал ответственность, в частности, за самовольный захват земель.

3. Гражданско-правовая (имущественная) ответственность наступает по факту нарушения земельного законодательства, связан­ного с причинением вреда землям, охраняемым законом, правам и ин­тересам собственников, землепользователей и арендаторов земли не­зависимо от привлечения виновных к другим видам ответственности. Она наступает при соблюдении нескольких условий: ущерб должен причиняться противоправным поведением виновного; при возникнове­нии имущественного вреда; если имеется вина причинителя.

4. Дисциплинарная ответственность регулируется трудовым законодательством.

**Заключение**

Подводя итог сказанному, следует отметить, что Россия располага­ет огромными земельными ресурсами, но это национальное богатство страны используется крайне неэффективно.

Начатая в 1991 г. земельная реформа не доведена до конца, не соз­дана система земельного законодательства. Земельный рынок и его инфраструктура находятся в стадии становления. Существующие ме­ханизмы распоряжения, владения, пользования землей ограничивают доступ к земельным ресурсам и не позволяют осуществлять перерас­пределение земли и передачу ее эффективно хозяйствующим субъек­там. Отсутствует система гарантий прав на земельные участки, что приводит к снижению интереса инвесторов. Размеры и механизмы начисления земельных платежей несовершенны, а их доля в бюдже­тах всех уровней мала. Десятки миллионов гектаров земли выведены из хозяйственного использования, идет деградация и снижение плодо­родия почв. Нужно разработать реально действующий механизм реа­лизации вновь принимаемых и уже принятых актов и законов.

**Список используемой литературы**

1. Уголовный кодекс РФ от 24 мая 1996 г., М..
2. Гражданский кодекс РФ, Часть вторая от 22 декабря 1995., М., 1996.
3. Кодекс РФ об административных правонарушениях от 20 декабря 2001 г. (ред. от 05.11. 2006) // Собрание законодательства РФ 2002. № 1.
4. Трудовой кодекс РФ от 1 февраля 2002. М., (ред. 1 октября 2006).
5. Гришина Я.С. Особенности рассмотрения судами дел неискового характера, возникших из земельных правоотношений // Юрист. 2005. № 7.
6. Административная ответственность за земельные правонарушения в сфере нормотворчества субъектов РФ. // Хозяйство и право. 2005. № 7.
7. Корчемагина Е. Судебное рассмотрение земельных споров // Законность. 2005. № 12.
8. Земельный контроль по новому законодательству РФ // Право и экономика. 2006. № 3.