Содержание

Введение

1. Понятие земель сельскохозяйственного назначения. Элементы правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

2. Основные нормативные акты, регулирующие использование земель с/х назначения.

3. Правовой и правоприменительный механизмы.

Заключение

Нормативно-правовые акты и литература

**Введение**

Бесценность биопотенциала земли не может быть выражена никакой денежной оценкой, ни в какой валюте. Ущерб, нанесенный немецкими оккупантами в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. путем вывоза из России в Германию верхнего почвенного слоя земли, был огромен. В результате в тех местах, где до войны получали высокие урожаи, земледелие сократилось на 45%. Лишь к 1953 г. Сельское хозяйство России с трудом достигло довоенного уровня, а затем вступило в полосу застоя. Земли сельскохозяйственного назначения в силу своей особой значимости нуждаются в особой защите.

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.

**1. Понятие земель сельскохозяйственного назначения. Элементы 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 другие 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.

Правовой режим данной категории земель складывается из нескольких элементов. Одним из них является наличие объекта правового регулирования, на который распространяется данный порядок. Он бывает, как правило, общим, родовым и конкретным.

Общим объектом правового регулирования является земля как часть окружающей среды, обладающая бесценным биопотенциалом в виде плодородия почв.

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. 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 ее 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.

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 — Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, его территориальные органы и Министерство имущественных отношений РФ. Регулирование правового режима отдельных категории земель и земельных угодий осуществляют органы управления специальной компетенции.

Третьим элементом правового режиму 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.

**2. Основные нормативные акты, регулирующие использование земель с/х назначения.**

Основными нормативными актами регулирующими порядок использования земель сельскохозяйственного назначения, являются ЗК РФ, Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 10.01.2003); Федеральный закон от 08.12.1995 № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» (в ред. от 11.06.2003); Федеральный закон от 11.06.2003 № 74 – ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»; Федеральный закон от 24.07.2002 № 101 -ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 07.07.2003) 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 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 неопределённый 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 в аренду.

Гражданам Российской Федерации, вынужденным переселенцам из государств — участников Содружества Независимых Государств земельные участки предоставляются для жилищного строительства, личных подсобных хозяйств, создания крестьянских (фермерских) хозяйств, сельскохозяйственных организаций.

Земельные участки сельскохозяйственным организациям (хозяйственным товариществам и обществам, производственным и потребительским кооперативам, другим коммерческим организациям) могут предоставляться в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду как юридическому лицу в соответствии с законами субъектов РФ. В случае предоставления земельного участка в собственность сельскохозяйственной организации члены (участники) получают право на земельный пай (долю), представляющей собой стоимостное выражение части земельного участка, приходящегося на долю члена (участника) сельскохозяйственной организации.

Земельные участки учреждениям, государственным и муниципальным унитарным сельскохозяйственным предприятиям предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование. Использование земельных участков учреждений и государственных и муниципальных унитарных сельскохозяйственных предприятий осуществляется в соответствии с их уставами.

В рамках земельной реформы в России производится реорганиза­ция колхозов и совхозов. Ее суть заключается в переходе от старых организационно-хозяйственных форм к новым, которые установлены новым законодательством РФ.

Суть реорганизации заключается в следующем:

- раздел земель колхозов и совхозов на доли (паи) для передачи их в собственность граждан, занятых в сфере сельскохозяйственного производства;

- установление режима свободной хозяйственной деятельности новых структур на базе рыночных отношений и невмешательства в нее государственных органов.

Предприятия, создаваемые при реорганизации колхозов и совхозов, имеют право покупать землю и имущество бывшего хозяйства у ра­ботников хозяйства, фонда государственного имущества.

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.

Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, не пригодные для ведения сельскохозяйственного производства, либо сельскохозяйственные угодья из состава земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости.

Изъятие (выкуп) в целях предоставления для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий с кадастровой стоимостью превышающей среднерайонный уровень, допускается лишь в исключительных случаях связанных с выполнением международных обязательств, нуждами обороны и безопасности государства, разработ­кой месторождений полезных ископаемых (кроме общераспространенных), содержанием объектов культурного наследия, строительством и содержанием объектов культуры, здравоохранения, образования, дорог, магистральных трубопроводов, линий связи, электропередачи и других линейных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

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».

Условия предоставления земель сельскохозяйственного назначения в собственность хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам и общинам, научно-исследовательским учреждениям, образовательным учреждениям, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока.

В соответствии с новым ГК РФ был значительно расширен круг субъектов права на землях сельскохозяйственного назначения: хозяйственные товарищества (в форме полного товарищества и товарищества на вере); коммерческие товарищества — ст. 66—86 ГК РФ; общества с ограниченной ответственностью, с дополнительной ответственностью или акционерные общества — ст. 87—106 ГК РФ ; производственные кооперативы — ст. 107—114 ГК РФ. Более подробно это изучается в курсе «Аграрное право»,

Четвертым элементом правового режима использования земель является наличие прав и обязанностей субъектов правоотношений 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.

Помимо ЗК РФ порядок предоставлений физическим лицам земельных участков сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», устанавливающим права, обязанности и ответственность лиц, ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство.

**3. Правовой и правоприменительный механизмы.**

Наконец, для того чтобы обеспечивать надлежащий правовой режим использования земель, необходимо создать эффективный правовой и правоприменительный механизмы. К ним относятся:

1) наличие правовых норм, исполнение которых предотврати нарушение правового режима земель и обеспечивает приоритет земель сельскохозяйственного назначения перед другими землями;

2) выработка таких правовых норм, применение которых позволи­ло бы устранить условия, способствующие нарушению правового ре­жима земель;

1. правовые нормы должны содержать санкции за нарушение право­вого режима земель. Так, в действующем ЗК РФ в ст. 74—76 предусмот­рена ответственность в виде довольно крупных штрафов за самовольное занятие земли, порчу и уничтожение плодородного слоя земли и т.д.;
2. правовые нормы должны содержать в себе порядок, позволяющий устранить нарушения режима использования земель. Например, самовольно занятые земельные участки должны быть возвращены по принадлежности, без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования. Кроме того, незаконный пользователь обязан за свой счет привести земельный участок в пригодное для использования состояние.

Неоднородность в правовом режиме обусловлена:

- видами земель сельскохозяйственного назначения, их экономическими и экологическими свойствами. Так, естественные угодья имеют иной правовой режим по сравнению с пахотными землями; ценные сельскохозяйственные земли, находятся под повышенной правовой, охраной по сравнению с обычными угодьями; на землях, подверженных отрицательным природным изменениям, устанавливается особый охранительный режим и т.д.;

- юридическим статусом субъектов, осуществляющих использование земель. Например, научно-исследовательские учреждения должны использовать земли сельскохозяйственного назначения приоритетно для исследовательских целей, пропаганды передового опыта, а затем выступать в качестве обычного пользователя;

- иными объективными обстоятельствами. Так, при отнесении зе­мель сельскохозяйственного предприятия к числу природоохранных происходит ограничение сельскохозяйственной деятельности, что из­меняет и правовой режим использования земель данным хозяйством.

**Заключение**

Подводя итог сказанному, можно сделать вывод о том, что правовой режим земель сельскохозяйственного назначения — установленный порядок использования земель, закрепленный законодательством для наиболее ценной категории земельного фонда РФ.

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.

**Нормативно-правовые акты и литература**

1. КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (принята всенародным голосованием 12.12.1993)

2. ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ГК РФ) Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ

3. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002// СЗ РФ. 2002. №30. Ст.3018.

4. Ерофеев Б.В. Земельное право России. Учебник для высших юридических учебных заведений. - М., МЦУПЛ, 2005.