

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
The legal regime of use and protection of lands for agricultural purposes

Я. В. Воронина, старший преподаватель кафедры управления и права,
В. Н. Капицкий, старший преподаватель кафедры управления и права,
А. А. Секачева, старший преподаватель кафедры управления и права
Уральского государственного аграрного университета
(г. Екатеринбург, ул. К. Либкнехта, д. 42)

Рецензент: А. Н. Митин, доктор экономических наук, профессор

Аннотация

Земля в системе общественных отношений – многосторонний объект земельных отношений. Как объект земельных отношений земля выступает в трех взаимосвязанных аспектах: природный объект, природный ресурс, объект недвижимости и гражданского оборота. К землям сельскохозяйственного назначения относятся земли, назначением которых является их целевое использование в сельскохозяйственном производстве: это земельные участки, находящиеся за чертой поселений и в настоящее время используемые для непосредственного ведения сельскохозяйственного производства.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, правовой режим использования и охраны, оборот земель сельскохозяйственного назначения.

Summary

Earth in the system of social relations is a multilateral object of land relations. As an object of land relations, the land appears in three interrelated aspects: natural object, natural resource, property and civil circulation. The agricultural lands are lands, which is their intended use in agricultural production: this is land located outside settlements and is currently used for direct agricultural production.

Keywords: agricultural land, legal regime of use and protection, turnover of agricultural land.

Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения регулируется нормами Земельного кодекса РФ [1]; Гражданского кодекса РФ [2]; федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [3], другими законами и нормативными правовыми актами, так или иначе имеющими нормы о правовом регулировании сельскохозяйственного землепользования.

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 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).

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.

Правовая классификация земель по отдельным категориям, закрепленная в ЗК РФ, имеет в своей основе единый признак – целевое назначение земель, которое, как указывал В. В. Петров, представляет собой «правовой, но не экономический критерий».

Первенствующее значение категории земель сельскохозяйственного назначения среди всех категорий земель обусловлено их социально-экономической значимостью. Для выяснения понятия земель сельскохозяйственного назначения необходимо кратко проследить его развитие в земельном законодательстве.

Понятие земель сельскохозяйственного назначения основывалось на следующих правовых признаках: предоставление земель для нужд сельского хозяйства, предназначение земель для нужд сельского хозяйства.

Действующее российское законодательство исходит из того, что «земли сельскохозяйственного назначения» и «земли сельскохозяйственного использования» – это не тождественные понятия. В первом случае специфическим объектом правового регулирования являются земли сельскохозяйственного назначения как составная часть земель России, выделенная в самостоятельную категорию по целевому назначению земель.

Во втором случае объектом правового регулирования являются земли сельскохозяйственного использования как совокупность земельных участков из состава земель поселений, промышленности и других категорий, используемых в качестве сельскохозяйственных угодий по признаку основного целевого хозяйственного назначения.

Земельное законодательство выделяет следующие виды земель сельскохозяйственного назначения:

- обычные виды земель, на которые распространяется общий режим использования. Закон не предусматривает каких-либо дополнительных гарантий или обязанностей по их использованию;

- земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая оценка которых выше среднерайонного уровня (ценные земли). Изъятие таких земель с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд допускается лишь в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств, разработкой месторождений ценных полезных ископаемых, строительством объектов культуры и истории, здравоохранения, образования, дорог, магистральных трубопроводов, линии связи, электропередачи и других линейных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Сельскохозяйственными землями (сельскохозяйственными угодьями) являются земельные участки, используемые под выращивание сельскохозяйственных культур. Закон предусматривает особые требования и ответственность за содержание и использование этого вида сельхозземель. Так, неиспользование земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет, за исключением случаев, вызванных стихийными бедствиями, периода мелиоративного строительства, является основанием для прекращения права собственности, землевладения, землепользования и аренды на этот участок.

Сельскохозяйственные угодья можно подразделить на биоценозы (естественные угодья) – не подвергнутые окультуриванию пастбища, сенокосы, луга и т. п.; агроценозы (окультуренные человеческим трудом) – пашня, многолетние насаждения, окультуренные (мелиорированные) пастбища, сенокосы и другие сельхозугодья.

Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), 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.

Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Данные сооружения размещаются главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов (ст. 79 ЗК РФ).

Условия предоставления земель сельскохозяйственного назначения в собственность крестьянским (фермерским) хозяйством, хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, казачьим обществам и общинам, научно-исследовательским учреждениям, образовательным учреждениям, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока для ведения сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством, а также для обеспечения традиционного образа жизни, традиционного хозяйствования и традиционных промыслов устанавливаются законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Правовые ограничения в обороте земель сельскохозяйственного назначения в сравнении с оборотом иных земель установлены в данном законе исходя из следующих обстоятельств:

а) особой значимости земель сельскохозяйственного назначения, в связи с чем оборот допускается при условии обеспечения целевого, рационального и эффективного использования этих земель;

б) недопустимости оборота иных сельскохозяйственных земель, внешне сходных с землями сельскохозяйственного назначения;

в) недопустимости возникновения в результате этого оборота концентрации земель сельскохозяйственного назначения в частной собственности отдельных лиц и чрезмерного дробления земельных участков в качестве объектов собственности;

г) недопустимости нарушения прав третьих лиц при осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения и обязанности лиц, осуществляющих оборот этих земель, компенсировать потерпевшим стоимость понесенных ими убытков;

д) потребности в обеспечении приоритета публичных интересов:

– российских граждан и юридических лиц перед иностранными;

– приоритетного права в покупке земель сельскохозяйственного назначения субъектами РФ и органами местного самоуправления;

– исключения из оборота тех видов земель сельскохозяйственного назначения, которые имеют особую публичную значимость;

е) потребности привлечения к эксплуатации земель сельскохозяйственного назначения наиболее эффективных хозяйствующих субъектов;

ж) обеспечения равного доступа хозяйствующих субъектов к землям сельскохозяйственного назначения и исключения монополизма;

з) обеспечения эффективного государственного контроля за оборотом земель сельскохозяйственного назначения, включающего:

- федеральный контроль за осуществлением оборота этих земель региональными (субъектами РФ) и муниципальными органами;
- общегосударственный учет земель, соблюдение ценовой дисциплины при их обороте и т. д. [4].

Выводы. Суммируя изложенное, можно сделать следующие основные выводы относительно правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения.

1. Согласно п. 2 ст. 36 Конституции РФ владение, пользование и распоряжение землями сельскохозяйственного назначения осуществляются свободно, если это не входит в противоречие с публичными интересами.

2. Противоречие частных интересов публичным обусловлено тем, что земля представляет собой основу жизни и деятельности проживающих на ней народов (п. 1 ст. 9 Конституции РФ), а значит, и правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения должно осуществляться с учетом интересов не только настоящего, но и всех будущих поколений.

3. Эта подробность в правовом регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения обуславливает введение определенных ограничений в регулирование данного оборота в сравнении с оборотом других земель, в связи с чем и принят специальный федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Таким образом, законодательно созданы условия, направленные на охрану прав и интересов субъектов земельных отношений при осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения [5, 6].

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации часть I от 31 ноября 2004 г. № 52-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; часть II от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410; часть III от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
3. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101 // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.
4. *Козырь О. М.* Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право 2003. № 4.
5. *Воронин Б. А.* Проблемы организации рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения // Аграрный вестник Урала. 2013. № 12. С. 73–75.
6. *Воронин Б. А.* Новое в законодательстве о сельскохозяйственном землепользовании // Нива Урала. 2011. № 1–2.
7. *Катицкий В. Н.* О некоторых вопросах правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения // Правовые проблемы охраны окружающей среды, аграрного и земельного права : межвуз. сб. науч. тр. / отв. ред. В. В. Круглов. Екатеринбург, 1997. С. 177–180.