

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права  
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
И.о.зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ Т.А. Зайцева  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения: федеральный и региональный аспект

Исполнитель студент группы 421узб	_____	В.М. Добош
Руководитель доцент	_____	Е.Г. Черкашина
Нормоконтроль	_____	О. В. Громова

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

\_\_\_\_\_ П.Г. Алексеенко

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г.

**З А Д А Н И Е**

К выпускной квалификационной работе студента Добош Валерии Михайловны.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения федеральный и региональный аспект (утверждена приказом от 29.03.2017 № 678-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 10 февраля 2018 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»,

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): Земли сельскохозяйственного назначения: понятие, состав и сущность; Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения и его особенности; Общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения: федеральный аспект; Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: региональный аспект (на примере Амурской области); Субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения и цели землепользования; Субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения и цели землепользования; Оборот земель сельскохозяйственного назначения.

5. Дата выдачи задания: 15 июня 2017 года.

Руководитель выпускной квалификационной работы: Черкашина Елена Геннадьевна, доцент.

Задание принял к исполнению: 15 июня 2017 года \_\_\_\_\_

(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 46с., 59 источников.

### ЗЕМЛЯ, НЕУДОБЬЯ, СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ УГОДЬЯ, ПЛОДОРОДИЕ ЗЕМЕЛЬ, МЕЛИОРАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ, РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ, ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЛОДОРОДИЯ ЗЕМЕЛЬ

Земли сельскохозяйственного назначения не случайно ставятся на первое место среди выделяемых в законодательстве семи категорий земель земельного фонда России. Основное их назначение - производство сельскохозяйственной продукции. Иначе говоря, здесь земля выступает не только в качестве базиса для производственной деятельности, но и, прежде всего, в качестве главного средства производства. Весьма важным природным свойством земли, используемой в сельскохозяйственном производстве, является ее способность повышать свое плодородие при правильной организации ее использования.

Целью настоящего исследования является выявление особенностей правового режима земель сельскохозяйственного назначения на федеральном и региональном уровне.

Особенности использования земель данной категории, а также субъектный состав лиц, имеющих права на земли данной категории, перечислены в ст.78 (ч.1) ЗК РФ: земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства).

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Земли сельскохозяйственного назначения: понятие, состав и сущность	9
2 Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения и его особенности	15
2.1 Общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения: федеральный аспект	18
2.2 Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: региональный аспект (на примере Амурской области)	22
2.3 Субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения и цели землепользования	26
2.4оборот земель сельскохозяйственного назначения	31
Заключение	37
Библиографический список	39

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ, ОБОЗНАЧЕНИЕ, СОКРАЩЕНИЕ

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;

ВК РФ – Водный кодекс Российской Федерации;

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ЛК РФ – Лесной кодекс Российской Федерации;

ФЗ РФ – Федеральный закон Российской Федерации;

УК РФ – Указ Президента Российской Федерации;

МТС – Машинно-транспортные станции;

АПК – Агропромышленный комплекс;

КФХ – Крестьянское фермерское хозяйство;

ЛПХ – Личное подсобное хозяйство;

ЗУ – Земельный участок;

ДФО- Дальневосточный Федеральный округ.

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность данной темы выпускной квалификационной работы и ее значимость для юридической науки и практики заключается в том, значение земель сельскохозяйственного назначения в настоящее время усиливается.

Земля - это специфический объект рыночных отношений. В идеале земельный рынок создает и поддерживает отношение к земле как к особой ценности, побуждая к эффективному использованию ее многообразных свойств.

Физические свойства земли, формирующие плодородие ее верхнего слоя – разновидности почв, содержание гумуса, водный и тепловой режим, наличие пашни, сенокосов, пастбищ и др. являются решающими для сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства.

Земли сельскохозяйственного назначения - это одна из важных категорий земельного фонда, в нее входят наиболее ценные продуктивные земли. Как объект правоотношений, данная категория является уникальным природным ресурсом требующим больших затрат на восстановление их плодородия. Эти земли являются главным средством производства сельскохозяйственной продукции и имеют огромное значение для жизни страны. Отсюда и установление особого правового режима, который характеризуется своими особенностями.

Целью настоящего исследования является выявление особенностей правового режима земель сельскохозяйственного назначения на федеральном и региональном уровне.

В соответствии с поставленной целью в данной работе предполагается решение следующих задач:

1. Выявить и исследовать особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения.
2. Проанализировать нормативно-правовую базу, регулиующую правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: на федеральном и региональном уровнях (на примере Амурской области).
3. Охарактеризовать цели землепользования граждан и юридических лиц

на землях сельскохозяйственного назначения.

4. Проанализировать законодательство Российской Федерации в сфере оборота земель данной категории.

5. Выявить проблемы правового регулирования использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения и предложить пути их решения.

Объектом выпускной квалификационной работы являются земельные общественные правоотношения, связанные с использованием земель сельскохозяйственного назначения.

Предметом являются нормы права, регулирующие правовые отношения, связанные с особенностями правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

Теоретическую основу настоящего исследования составили работы видных ученых и практиков в области земельного права: Боголюбова С.А., Галаган И.А., Алпатова А.А., Емельянова Т.А., Миндрин А.С. и др.

Нормативную базу исследования составили нормы Конституции РФ, Земельного кодекса РФ, федеральных законов, региональных законов субъектов РФ, закона Амурской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области», подзаконных актов.

Выпускная квалификационная работа структурно состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка и приложений.

## 1 ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: ПОНЯТИЕ, СОСТАВ И СУЩНОСТЬ

По мнению Ковалева, Н.С. «земли сельскохозяйственного назначения не случайно ставятся на первое место среди выделяемых в законодательстве семи категорий земель земельного фонда России. Основное их назначение - производство сельскохозяйственной продукции. Земля выступает не только в качестве базиса для производственной деятельности, но и, прежде всего, в качестве главного средства производства. Весьма важным природным свойством земли, используемой в сельскохозяйственном производстве, является ее способность повышать свое плодородие при правильной организации ее использования».<sup>1</sup>

Как писал Семочкин В.Н. Сельское хозяйство – наиболее активная область взаимодействия человека и природы. В качестве основных направлений взаимоотношений человека и окружающей среды в области сельского хозяйства можно рассматривать охрану окружающей среды от негативного воздействия сельскохозяйственного производства (в качестве негативных факторов выделяются мелиорация земель, химизация, индустриализация производства и пр.) и охрану сельскохозяйственного производства от негативного воздействия окружающей среды (антропогенной) - в качестве факторов такого воздействия выделяются промышленное загрязнение земель, вод, лесов и т.д.<sup>2</sup>

В ст. 77 ЗК РФ дается полное определение земель сельскохозяйственного назначения. «Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей».<sup>3</sup>

По мнению А.К. Голиченкова, «данная статья определяет земли сельскохозяйственного назначения через их основное целевое направление, т.е. использование для нужд сельского хозяйства, которое в данном случае понимает-

---

<sup>1</sup>Ковалев Н.С. Основы прогнозирования использования земельных ресурсов. Воронеж: ФГОУ ВПО Воронежский ГАУ, 2014. 215 с.

<sup>2</sup>Семочкин В.Н. Земельные отношения и землеустройство в новой России: состояние и перспективы Астана. Изд. Казахского агротехнического университета. 2014 38 с.

<sup>3</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ(ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.



ся достаточно широко. Прежде всего, это производство продукции растениеводства и животноводства, причем не только путем ведения товарного сельскохозяйственного производства, но и в личных подсобных хозяйствах граждан, садоводческих и огороднических объединениях. А также размещение всего, что для введения сельскохозяйственного производства необходимо: построек, подъездных путей, защитных лесонасаждений и др.»<sup>4</sup>

Для определения понятия «земель сельскохозяйственного назначения необходимо проанализировать направления земельной реформы, касающейся этих земель. При рассмотрении конкретных вопросов необходимо ссылаться не только на неотмененные статьи земельного кодекса РСФСР (в дальнейшем – Земельный кодекс), но и на имеющийся последний проект земельного кодекса РФ. Традиционные интересы сельского хозяйства в области землепользования обставлялись особыми гарантиями. И ныне действующее законодательство, и указанный законопроект устанавливают приоритет сельскохозяйственного землепользования, строго ограничивают возможность изменения целевого назначения этих земель, в том числе изъятие земель из сельскохозяйственного оборота».<sup>5</sup>

Одним из этапов в законодательном регулировании сельскохозяйственного землепользования стало принятие в 1993 г. Конституции РФ, которая не просто отменила ранее действовавший мораторий на продажу земли, установленный прежним Основным законом, также ее нормы стали основой правового регулирования гражданского оборота земельных участков (осуществляемого в настоящее время в соответствии с гражданским и земельным законодательством).<sup>6</sup>

При этом Конституция установила, что условие и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона. Однако на протяжении

---

<sup>4</sup> Экологическое право России / под ред. А. К. Голиченкова. М.: Издательский дом «Городец». 2016. 816 с.

<sup>5</sup> Федеральный закон от 27 декабря 1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР».[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>6</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

1990гг. принять такой закон не удавалось, что создавало определенную напряженность: в земельной сфере возникали проблемы, связанные с оборотом земельных долей, формированием федеральной, региональной и муниципальной собственности, развитием земельно-ипотечного кредитования и др. Однако попытки их решения путем издания подзаконных актов не соответствовали конституционной норме - на федеральном уровне в земельной сфере наблюдались очевидные пробелы. Их последствия лежат в основе, не решенной до сих пор проблемы невостребованных земельных долей.

Представляется, что некоторая определенность в аграрном землепользовании наступила только после принятия Земельного кодекса РФ, а затем и Федерального закона от 24 июля 2002 г. №101 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» - это стало новым этапом в развитии законодательства об обороте указанных земель.<sup>7</sup> Тогда же стали создаваться Фонды перераспределения земель, в ходе проведения земельной реформы в начале 90-х годов, когда была поставлена задача создания крестьянских (фермерских) хозяйств и потребовалось найти источники предоставления земли лицам, желающим такие хозяйства создать, но не имевшим права на земельную долю из-за того, что они не являлись членами сельхозпредприятий. Тогда фонд перераспределения включал земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду, а также земли используемые нерационально.<sup>8</sup>

Согласно ст. 80 Земельного кодекса Российской Федерации сегодня фонд перераспределения земель создается в составе земель сельскохозяйственного назначения в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота. Он формируется из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся за границами населенных пунктов за счет:

---

<sup>7</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 01.01.2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Парламентская газета. 2002. 27 июля. № 140-141.

<sup>8</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ(ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

1) земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд в случае приобретения Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности на земельный участок по основаниям, установленным федеральными законами;

2) при добровольном отказе правообладателя от земельного участка;

3) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;

4) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, например, при ненадлежащем его использовании.

Кроме этого, «в фонд перераспределения земель включаются все земли, находившиеся на день введения в действие ЗК РФ в существующих фондах перераспределения земель».<sup>9</sup>

Земли фонда перераспределения, как земли сельскохозяйственного назначения, могут использоваться в последующем для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей: для создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота, для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений (с учётом схем зонирования территории).

С 01.07.2011 года вступил в силу Федеральный закон №435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения».

---

<sup>9</sup>Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ(ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

Федеральным законом устанавливается ряд нововведений. По новому урегулированы вопросы принудительного изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, которые не используются по целевому назначению в течение трех и более лет либо используются с нарушением правил рационального использования и экологических требований. Усилена административная ответственность граждан, должностных лиц и юридических лиц, не использующих земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в установленные федеральным законом сроки для ведения сельскохозяйственного производства или иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Определяется специфика образования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, прекращения прав на не востребуемые земельные доли, совершения сделок с земельными долями и так далее. ЗК РФ и ФЗ РФ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» дополнены нормами, определяющими порядок формирования фонда перераспределения земель за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и приобретения земельных участков, на которых располагаются сады и другие сельскохозяйственные многолетние насаждения.<sup>10</sup>

Сведения о наличии, расположении и качестве имеющихся в фонде перераспределения участков земель являются общедоступными. Поэтому администрации муниципальных районов обязаны предоставлять соответствующие данные всем заинтересованным лицам, а также публиковать в местной прессе сведения о поступающих в фонд и предоставляемых из фонда землях.

Другой особенностью данной категории земель является плодородие. По мнению Алтухова, А.И. «в сельском хозяйстве используется специфическое свойство земли – ее плодородие, в силу чего эффективность использования земли в этой сфере экономики обусловлена наиболее полным использованием ее производительных свойств с целью получения максимального количества сельскохозяйственной продукции. Однако в этой ситуации нельзя не учиты-

---

<sup>10</sup>Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

вать, что земля, будучи основной производительной силой в сельском хозяйстве, одновременно представляет собой уникальный природный объект и природный ресурс, требующий особой охраны»<sup>11</sup>.

Как считал Иванов Н.И.:«Плодородие земель сельскохозяйственного назначения - способность почвы удовлетворять потребность сельскохозяйственных культурных растений в питательных веществах, воздухе, воде, тепле, биологической и физико-химической среде и обеспечивать урожай сельскохозяйственных культурных растений».<sup>12</sup>

В целях обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения осуществляются разработка и реализация федеральных целевых программ по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения и региональных целевых программ в данной области.<sup>13</sup>

В ФЗ РФ«О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» говорится об «обязанностях обеспечения воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения, т.е. сохранения и повышения плодородия земель сельскохозяйственного назначения посредством систематического проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных, противоэрозионных и иных мероприятий, возлагается на всех собственников, владельцев, пользователей, в том числе арендаторов, земельных участков при осуществлении ими хозяйственной деятельности.

Поскольку указанный комплекс работ, как правило, выполняют не непосредственно лица, использующие земли, а специализированные обслуживающие их организации, то этот вопрос отражен в Федеральном законе «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственно-

---

<sup>11</sup>Алтухов А.И. Инфраструктурное обеспечение зернового рынка России: проблемы и пути решения / Хранение и переработка зерна: научно-практический журнал. 2011. №3 С .141.

<sup>12</sup>Иванов Н.И. Предложения по природоохранным мероприятиям на землях сельскохозяйственного назначения Центрального федерального округа// Вестник Орловского государственного аграрного университета. 2015. № 2(29). С. 44–48.

<sup>13</sup>Федеральный закон «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.1998 № 101-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 05.04.2016 № 104-ФЗ).[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

го назначения». Обеспечение сохранения почвенного плодородия земель в значительной степени зависит от качественного агрохимического обслуживания сельскохозяйственных предприятий. В Законе закреплены требования к такой деятельности.<sup>14</sup>

В законодательстве предусмотрены меры государственной поддержки деятельности в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения об этом также говорится ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».

К их числу относятся:

1) стимулирование инвестиционной деятельности по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

2) развитие инфраструктуры государственной агрохимической службы;

3) организация научных исследований в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

4) утверждение государственных заказчиков производства агрохимикатов и пестицидов, добычи торфа и производства продуктов его переработки, а также создания и производства оборудования и машин для выполнения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий;

5) организация подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

Анализ современного состояния и возможных сценариев развития сельскохозяйственного производства подтверждает необходимость проведения комплекса мероприятий по стабилизации и восстановлению сельскохозяйственных угодий, обеспечивающих повышение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения, а также улучшение общей экологической обстановки в стране.

---

<sup>14</sup>Федеральный закон «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.1998 № 101-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 05.04.2016 № 104-ФЗ). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

## 2 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЕГО ОСОБЕННОСТИ

Анализ действующего земельного законодательства позволяет сделать вывод, что правовой режим земель сельскохозяйственного назначения распространяется на земли данной категории и определяется совокупностью правил их использования, включения в гражданский оборот, охраны, учета, мониторинга, установленных действующим законодательством.

Правовой режим различных участков земель сельскохозяйственного назначения неоднороден. Такая неоднородность обусловлена: видами земель сельскохозяйственного назначения, их экономическими и экологическими свойствами; юридическим статусом субъектов, осуществляющих использование земель; иными объективными обстоятельствами. Поэтому принято выделять общий, особый и специальный правовые режимы земель сельскохозяйственного назначения.

По мнению Базарова А.К., «правовой режим земель сельскохозяйственного назначения - это теоретическое понятие, которое обобщает их правовую характеристику как объекта земельных отношений и содержит указание на круг важнейших правовых отношений, которые складываются по поводу этих земель. В советский период развития земельного права и законодательства основной составляющей и главным элементом правового режима земель был примат исключительной государственной собственности на них, в том числе и на земли сельскохозяйственного назначения. Анализ действующего земельного законодательства позволяет сделать вывод, что правовой режим земель сельскохозяйственного назначения определяется совокупностью установленных этим законодательством правил их использования, включения в гражданский оборот, охраны, учета, мониторинга. Непосредственным объектом указанного правового режима является конкретное земельное угодье - земельный участок (независимо от площади), используемая по целевому назначению. Это первый элемент правового режима». Он же считает, что «правовой режим земель сель-

скохозяйственного назначения неоднороден. Это обстоятельство обусловлено видами таких земель и их экономическими и экологическими свойствами, юридическим статусом субъектов, осуществляющих использование указанных земель, другими объективными причинами. Поэтому в литературе принято выделять общий, особый и специальный правовые режимы земель сельскохозяйственного назначения.<sup>15</sup>

Как писал д.ю.н. Боголюбов С.А., «объектом правового режима земель сельскохозяйственного назначения является вся площадь земель, пригодных для нужд сельского хозяйства. Их целевое назначение – быть средством производства продуктов питания и кормов для животных, а также сырья для промышленности. Правовой режим этой категории земель заключается в том, что они предоставляются, прежде всего, для сельскохозяйственных целей. Для строительства промышленных предприятий и иных несельскохозяйственных нужд должны предоставляться земельные участки несельскохозяйственного назначения или не пригодные для сельского хозяйства либо сельскохозяйственные угодья худшего качества».<sup>16</sup>

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения в населенных пунктах имеет сложный характер. С одной стороны, эти земли входят в состав земель городов, других поселений, имеющих своим назначением обслуживание нужд хозяйства и промышленности, с другой - они и используются для сельскохозяйственного производства, хотя не отнесены к категории земель сельскохозяйственного назначения. В сельской местности эти угодья пользуются приоритетом перед всеми другими землями в земельном фонде, в городах же указанные земли подобным приоритетом не пользуются, а служат резервом для других видов земель городов.<sup>17</sup>

По мнению Седых А.К., «установленный законодательством правовой режим земель сельскохозяйственного назначения имеет целью не допускать вы-

---

<sup>15</sup> Базаров А.К. О сущности землепользования //Аграрная наука. 2016. № 12. С. 5-6.

<sup>16</sup>Боголюбов С.А. Проблемы реализации права собственности на природные ресурсы // Журнал российского права. 2006. № 12.

<sup>17</sup> Базаров А.К. О сущности землепользования //Аграрная наука. 2016. №12. С. 5-6.



деления из сельхозоборота этих самых ценных земель; обеспечивать сохранение и увеличение их плодородия в сочетании с наиболее эффективной хозяйственной эксплуатацией».<sup>18</sup>

Соответственно, в Земельном кодексе России закреплен важнейший принцип: земли признанные пригодными для нужд сельского хозяйства, предоставляются прежде всего для сельскохозяйственных целей (речь идет о предоставлении земельных участков уполномоченными на то государственными органами в пользование, собственность, или в аренду).

Так же Комов Н.В. считал, что «в любом случае при изъятии земель сельскохозяйственного назначения производится не только возмещение убытков, понесенных в результате такого изъятия собственниками или пользователями земли, но и возмещение потерь сельскохозяйственного производства в размере стоимости освоения разновеликой площади новых земель».<sup>19</sup>

Значение земель сельскохозяйственного назначения измеряется не только удельным весом в земельном фонде. От их состояния и продуктивности зависит продовольственная безопасность государства. На земле работает немалая часть населения страны, — сельские жители составляют четверть россиян.

В начале девяностых в системе земельных отношений Российской Федерации произошли революционные преобразования. Земли сельскохозяйственного назначения оказались в собственности десятков миллионов бывших колхозников и работников совхозов, среди которых было перераспределено свыше ста миллионов гектаров земли. За короткое время социальная структура Российской Федерации сильно изменилась, был сформирован новый социальный слой — земельные собственники, к которым перешли права на земли сельскохозяйственного назначения.<sup>20</sup>

Как утверждает Кочеткова Е.Н., «опыт ведущих экономик мира убеждает

---

<sup>18</sup>Седых А.К. Современные проблемы организации рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения // Студенческий форум: электрон. научн. журн. 2017. 214 с.

<sup>19</sup>Комов Н.В. Российская модель землепользования и землеустройства. М.: Институт оценки природных ресурсов, 2015. 622 С. 122.

<sup>20</sup>Федеральный закон от 27 декабря 1991 №323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» (далее Указ Президента № 323).[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

- это был правильный ход. Агропромышленный комплекс развивается наиболее успешно, когда земли сельскохозяйственного назначения находятся преимущественно в частной собственности. Поэтому, несмотря на сопровождавший предоставление земель сельскохозяйственного назначения в частные руки некоторый откат по натуральным показателям (за период 1990–2008 гг. совокупное производство сельскохозяйственной продукции, заметно снизилось), положительные результаты не заставят себя долго ждать».<sup>21</sup>

## **2.1 Общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения: федеральный аспект**

Данная категория земель и условия их использования достаточно давно заслуживают пристального внимания со стороны государства именно в плане особенностей правового режима данной категории земель, возможностей участия в этих отношениях различных субъектов и в связи с реализацией этими субъектами разных видов прав на землю. Вопросом регулирования режима использования и охраны земель этой категории посвящены многие законодательные акты современной России. К их числу относятся: Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и др.

Земельный кодекс РФ определяет категории земель в составе земельного фонда и дает общее определение и классификацию земель сельскохозяйственного назначения, а также устанавливает общие принципы использования таких земель.

Заслуживает внимания в контексте данной темы ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в котором предусмотрено, что правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей

---

<sup>21</sup> Кочеткова Е.Н. Развитие и размещение сельскохозяйственного производства муниципального района. М., 2016. 19 с.

в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией РФ, Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ и законами субъектов Федерации.<sup>22</sup>

Назначение этого закона обусловлено тем, что он урегулировал отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из состава земель данной категории посредством установления правил и ограничений, применяемых к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности.

Направленность норм и положений данного закона очевидна: земли сельскохозяйственного назначения и земельные участки в их составе могут и должны включаться в имущественный оборот как любое недвижимое имущество. Современная ситуация такова, что действующее земельное законодательство нашей страны позволяет учувствовать в земельных отношениях различным субъектам - как гражданам так и юридическим лицам, в том числе и иностранным. И это правило в полной мере распространяется на земли сельскохозяйственного назначения.

Заслуживают внимания принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения, в числе которых логично выделяется сохранение целевого использования земельных участков. Это означает для хозяйствующего субъекта, что целевое использование земельных участков – приоритетное положение нашего национального земельного законодательства. И оно не допускает в отношении земель данной категории «самодеятельности» со стороны землепользователей в плане изменения целевого назначения земельного участка.

В качестве принципиального положения закон рассматривает вопрос о максимальном нормировании земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, которые могут находиться в собственности одного гражданина

---

<sup>22</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

и (или) одного юридического лица. Это означает, что органы муниципальной власти вправе устанавливать четко определенные количественные характеристики земельных участков.

Закон также не обошел вниманием «преимущественное право» на приобретение в собственность участков из состава земель сельхозназначения, которыми обладают субъекты РФ или муниципальные образования, в соответствии с законами субъектов.

Закон предоставил приоритетное право на покупку доли в праве общей собственности на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности сельскохозяйственным организациям или гражданину – члену КФХ.

В отношении иностранных граждан и юридических лиц, лиц без гражданства закон также выделяет определенные особенности.

В тексте названного закона нашли свое закрепление вопросы, в том числе, принудительного изъятия и прекращения прав на земельный участок из состава земель данной категории через обяызование собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов использовать земельные участки строго по целевому назначению и с учетом разрешенного использования способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в т.ч. приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению. Тем самым со стороны государства обеспечивается постоянное наблюдение за состоянием земель данной категории и ее эффективным использованием в связи с тем, что эти земли являются основным средством производства в сельском хозяйстве.

Оборот особо ценных для сельского хозяйства земель сельскохозяйственных угодий урегулирован нормами данного закона, исходя из их особого значения для данной сферы и он заключается в ограничении круга субъектов и объектов гражданско-правового оборота, а также установлении особенностей совершения отдельных видов сделок с земельными участками. Ограничения в обороте сельхозугодий распространяются в соответствии с данным законом на

указанные в нем гражданско-правовые сделки: купля-продажа, аренда, наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и др.

Появившийся в 2003 году новый ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (КФХ) обновил правовой статус этой самостоятельной организационно-правовой формы аграрного предпринимательства граждан, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих предпринимательскую деятельность на собственной или арендованной земле. Невозможно представить деятельность КФХ без использования земель сельскохозяйственного назначения для непосредственного производства сельхозпродукции. А для других целей КФХ могут использовать земли других категорий.

Закон «О КФХ» особо среди гражданско-правовых сделок с земельными участками выделяет договор купли-продажи или договор аренды земельных участков как два наиболее важных и широко распространенных гражданско-правовых и земельно-правовых обязательств КФХ.

Другой широко распространенной формой хозяйственной и предпринимательской деятельности сельского населения наряду с КФХ является личное подсобное хозяйство (ЛПХ). Оно может осуществляться на участках земли, предоставленных, приобретенных или полученных в собственность, пожизненное наследуемое владение или пользование граждан, занятых садоводством, овощеводством, цветоводством, виноградарством, пчеловодством или другой сельскохозяйственной деятельностью. В связи с этим заслуживает внимания ФЗ РФ «О личном подсобном хозяйстве» (2003 г.), который предусматривает использование земель сельскохозяйственного назначения исключительно для производства сельскохозяйственной продукции гражданами, не являющимися предпринимателями. Для ведения ЛПХ земельные участки предоставляются гражданам, которые используют их совместно с лицами, проживающими с ними, для производства и переработки сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения их личных потребностей. На землях сельскохозяйственного назначения находится только одна часть личного подсобного хозяйства – полевая, другая часть – приусадебная – находится в пределах границы поселения.

С учетом особого значения земли для человечества заслуживает внимания ФЗ РФ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.1998 № 101-ФЗ. Целью названного Закона, согласно его преамбуле (она также специально конкретизируется в ст. 2), «является установление правовых основ государственного регулирования обеспечения воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения при осуществлении собственниками, владельцами, пользователями, в том числе арендаторами, земельных участков хозяйственной деятельности».<sup>23</sup> Кроме того, Законом определяются полномочия органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения. Также Закон устанавливает права и обязанности собственников, владельцев, пользователей, в том числе арендаторов земельных участков в области обеспечения плодородия. В качестве обеспечительных мер, позволяющих сохранять плодородие земель и повышать их качество, Закон предусматривает установление стандартов и правил пользования, возложение обязанностей на собственников земель со стороны, как федеральных органов государственной власти, так и региональных, а также органов местного самоуправления, предусматривающих безусловное соблюдение требований действующего законодательства.

## **2.2 Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: региональный аспект (на примере Амурской области)**

Действующее законодательство нашего государства предусматривает право субъектов РФ регулировать различные общественные отношения в пределах территории субъектов посредством издания своих правовых актов. На территории нашей области правовое регулирование вопросов, связанных с землепользованием, также относится к компетенции соответствующих государственных органов. Прямым подтверждением этому является Закон Амурской области

---

<sup>23</sup>ФЗ РФ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.1998 № 101-ФЗ.[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

«Орегулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области» (2008 г.). Не вступая в противоречия с Конституцией и с федеральным законодательством, наш закон урегулировал полномочия органов государственной власти области и органов местного самоуправления в сфере земельных отношений, также отдельные вопросы распоряжения земельными участками на территории области; в законе определены полномочия Законодательного Собрания Амурской области и полномочия губернатора в земельной сфере, определен круг полномочий Правительства области, а также специально уполномоченного исполнительного органа государственной власти области в сфере земельных отношений - министерства имущественных отношений; выделены в законе и полномочия органов местного самоуправления в данной сфере; предусмотрены особенности предоставления земельных участков в общем порядке отдельным категориям граждан, а также урегулировано предоставление служебных наделов на территории области.

Территория Амурской области примечательна именно тем, что большая часть ее земель – это земли сельскохозяйственного назначения. Их целевое использование сомнений не вызывает. И поэтому условия и правила использования земель этой категории в нашей области нашли свое закрепление в областном законодательстве.

Многолетнее и неэффективное использование земель данной категории привело к тому, что в Амурской области в целом сокращаются площади земель сельскохозяйственного назначения. Если на 01.01.1991 года земли на территориях сельскохозяйственного назначения в Амурской области было 4,2 млн. га, из них 2,5 млн. га сельхозугодий, то на 01.01.2017 года общая площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 1,6 млн. га и составляет около 2,6 млн. га, из них сельскохозяйственных угодий – 1,78 млн. га. В регионе используется менее половины имеющихся ресурсов земель сельскохозяйственного назначения.

На 01 января 2017 года общая площадь земель сельскохозяйственного назначения составляла 868,6 тыс. га или 40,5% от общей площади земель по

области, в том числе пашни – 543,5 тыс. га. В состав данной категории земель входят земли фонда перераспределения площадью 117,9 тыс. га.<sup>24</sup>

Аналогично ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в нашей области в 2003 г. был принят областной закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области». Его нормы ориентированы на регулирование отношений по владению пользованию и распоряжению земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из состава земель сельхозназначения в пределах территории области. Т.е. в сферу данного закона не попали отношения, связанные с землепользованием в садовых, огородных, дачных хозяйствах граждан, в связи с ведением гражданами личного подсобного хозяйства и использованием земель для прочих целей. Закон определил, что органы государственной власти и местного самоуправления обязаны планировать рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения и их охрану с тем, чтобы обеспечить права граждан на благоприятную и безопасную среду жизнедеятельности, устойчивое землепользование и повышение уровня плодородия земель этой категории. Соответственно на собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов возложена обязанность использования земельных участков в строгом соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием такими способами, которые исключают деградацию, загрязнение, захламление земель, отравление и порчу, а также уничтожение плодородного слоя почвы.<sup>25</sup>

В нормах закона обращено специальное внимание на так называемые «особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья», перечень которых и порядок его ведения утверждаются постановлением областного правительства.

В нормах областного закона определен срок, с которого на территорию области будет осуществляться приватизация земельных участков из состава зе-

---

<sup>24</sup>Федеральная служба государственной статистики по Амурской области. Территориальный орган.[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>25</sup>Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».



мель сельхозназначения, - с 01 января 2019 года. Это означает, что количество земель сельхозназначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будет сокращаться. Исключения будут составлять случаи, устанавливаемые в федеральном законодательстве.

По аналогии с положениями ст. 80 ЗК РФ в областном законе имеются нормы, определяющие существование фонда перераспределения земель сельскохозяйственного назначения. Его формирование четко определено в законе и указывает на интересы Российской Федерации, Амурской области и муниципальных образований в отношении земель данной категории и приобретении права собственности на земельные участки из земель сельхозназначения. Последующее использование земельных участков, включенных в фонд перераспределения земель, предполагает их передачу гражданам, юридическим лицам в аренду, а также в ряде случаев в собственность в соответствии с установленными федеральным законодательством правилами.<sup>26</sup>

Заслуживают внимания положения закона о предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков из состава земель сельхозназначения, находящихся в публичной собственности, в аренду на сроки от 3 до 49 лет для осуществления видов сельскохозяйственной деятельности, кроме сенокосения и выпаса скота, а также огородничества. Это возможно расценить как вариант для реализации гражданами своего права на землю, и в том числе, по отношению к землям сельскохозяйственного назначения. В отношении интересов иностранных граждан, иностранных юридических лиц и лиц без гражданства также имеются соответствующие императивные нормы.

Аналогично федеральному закону наш областной закон также предусмотрел возможность совершения сделки по купле-продаже земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с указанием на преимущественное право самой области в этой сделке.

Вопросы регулирования плодородия земель сельскохозяйственного

---

<sup>26</sup>Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017).[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

назначения регулируются на территории области нормами федерального специального закона. Это означает, что положения ФЗ РФ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» в полной мере распространяются на земли сельскохозяйственного назначения Амурской области.<sup>27</sup>

Вопросы регулирования процессов использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения в Амурской области невозможно рассматривать без рассмотрения вопросов управления в этой сфере. Министерство сельского хозяйства Амурской области и является тем органом исполнительной власти области, который проводит государственную политику и осуществляет отраслевое управление в сфере агропромышленного комплекса, поддержки сельскохозяйственного производства, племенного животноводства, обеспечения плодородия почв, земель сельскохозяйственного назначения, социального развития села. Его деятельность урегулирована «Положением о министерстве сельского хозяйства Амурской области» утвержденного губернатором области в 2007 г. Основные задачи министерства связаны, в том числе, с обеспечением сохранения и повышения плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения. И вся организационная работа в этом направлении возложена на Минсельхоз Амурской области.

### **2.3 Характеристика субъектов прав на земли сельскохозяйственного назначения**

Положения ст. 78 ЗК РФ достаточно разнообразны и указывают, что в отношении земель сельскохозяйственного назначения реализовывать право на землю могут и граждане, и юридические лица.

Из положений статьи следует, что гражданам земельные участки могут предоставляться для осуществления фермерскими хозяйствами своей деятельности, для ведения подсобных личных хозяйств, для садоводства, животноводства и огородничества.

---

<sup>27</sup>Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 05.04.2016 № 104-ФЗ) «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения в Амурской области». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

Правовые, экономические и социальные основы создания и деятельности КФХ определены ФЗ РФ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (О КФХ) от 11.06.2003 № 74-ФЗ. КФХ могут быть созданы гражданами изъявившее желание, и заключившими между собой соглашение которые предусматриваются данным Федеральным законом. Так же из данной статьи следует, что фермерское хозяйство считается созданным со дня его государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.<sup>28</sup>

В состав имущественных отношений ФХ могут входить ЗУ, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, сельскохозяйственная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество. Плоды, продукции и доходы, полученные ФХ в результате использования его имущества, являются общим имуществом членов ФХ.

Кроме того, заслуживает внимания положение ст. 257 ГК РФ в которой говорится что, имущество ФХ принадлежит его членам на праве совместной собственности, если в соглашении между ними не установлено иное. Доли членов ФХ при долевой собственности на имущество ФХ устанавливаются соглашением между членами ФХ. Перечень объектов, входящих в состав имущества ФХ, и порядок формирования имущества устанавливаются членами хозяйства по взаимному согласию.

Земельные участки для создания ФХ и осуществления их деятельности могут предоставляться и приобретаться из земель сельскохозяйственного назначения. Для иных целей, связанных со строительством различных объектов, необходимых для осуществления деятельности ФХ, могут предоставляться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и иных категорий.

Минимальные размеры ЗУ не устанавливаются для ФХ, основной дея-

---

<sup>28</sup> Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 № 171-ФЗ) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

тельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование ЗУ, размеры которых менее минимальных размеров ЗУ, установленных законами субъектов РФ.

ЛПХ представляет собой форму непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. ЛПХ ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение ЛПХ членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на ЗУ, предоставленном и (или) приобретенном для ведения ЛПХ. Сельскохозяйственная продукция, произведенная и переработанная при ведении ЛПХ, является собственностью граждан, ведущих ЛПХ.<sup>29</sup>

Для ведения ЛПХ могут использоваться земельные участки в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за границей населенного пункта (полевой земельный участок). Приусадебный ЗУ используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Полевой ЗУ используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Наибольший по величине массив сельскохозяйственных земель занимают аграрные коммерческие организации: хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации.

Некоммерческие организации могут иметь в собственности и в оператив-

---

<sup>29</sup>Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 01.05.2016 № 119-ФЗ) «О личном подсобном хозяйстве».[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ном управлении здания, сооружения, жилищный фонд, оборудования, инвентарь денежные средства в рублях и иностранной валюте, ценные бумаги и иное имущество. Некоммерческая организация может иметь земельные участки в собственности или на ином праве в соответствии с законодательством Российской Федерации. Федеральным законом могут быть установлены право некоммерческой организации формировать в составе имущества целевой капитал, а также особенности правового положения некоммерческих организаций, формирующих целевой капитал.

Так же в положении ст.78 ЗК РФ обращается внимание на казачьи общества как добровольные объединения граждан Российской Федерации в форме некоммерческой организации, образуемые в соответствии с федеральным законодательством, вносимые в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации и члены которых в установленном порядке приняли на себя обязательства по несению государственной или иной службы (ст.2 ФЗ РФ от 05.12.05 № 154-ФЗ «О государственной службе российского казачества»).

Научно-исследовательская деятельность в сельском хозяйстве невозможна без опытной базы, поэтому научно-исследовательские институты и опытные станции имеют опытные поля, на которых выводятся и апробируются новые сорта культурных растений. Отработка передовых технологий производства сельскохозяйственной продукции, испытание сортов и видов растений в реальных производственных условиях производится в опытных хозяйствах, подведомственных тем или иным научным учреждениям. В связи, с чем в качестве участников земельных отношений ст.78 также называет опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства и общеобразовательных организаций.

Достаточно специфическим видом деятельности на землях сельскохозяйственного назначения отмечаются садоводческие, дачные и огороднические некоммерческие объединения и организации граждан, деятельность которых так-

же урегулирована законодательством РФ.

Исследование судебной практики показало, что большую часть дел, составляют споры о признании незаконным отказа в продаже земельной доли или передачи участка в аренду, отказа в согласовании схемы расположения земельного участка, а также оспаривание отказа в регистрации перехода права собственности на земельную долю.

Судами также рассматриваются споры по поводу местоположения земельного участка при выделении в натуре за счет земельной доли. Признание права на землю предполагается не в абстрактной форме, а как права на конкретный земельный участок.

Например, в Апанасенковский районный суд поступило исковое заявление от участников долевой собственности о выделе земельного участка. Общее собрание определило местоположение земельного участка, в границах которого в первоочередном порядке проводится выделение земельных участков в счет долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Это были земли менее плодородные и удаленные от центральной усадьбы. На этом же собрании приняли решение о выделе оставшегося земельного участка, что противоречит нормам действующего законодательства. Суд отказал в иске, сославшись на статью 25 Закона Ставропольского края «Об управлении и распоряжении землями в Ставропольском крае» от 01.08.2003 № 28-кз., истцами была подана кассационная жалоба.

Апанасенковским районным судом Ставропольского края от 6 сентября 2014 года неправомерно применена при рассмотрении дела статья 25 Закона Ставропольского края «Об управлении и распоряжении землями в Ставропольском крае» от 01.08.2003 № 28-кз.

Пунктом 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации установлено, что законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с частями первой и второй данной статьи (по предметам совместного ведения). В

случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

Пунктом 5 этой же статьи установлено, что принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается.

Пунктом 3 статьи 25 Закона Ставропольского края «Об управлении и распоряжении землями в Ставропольском крае» от 01.08.2003 № 28-кз установлено, что выдел земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения специализированных хозяйств (племенных, семеноводческих, плодородческих, виноградарских, овощеводческих, рисоводческих, цветоводческих и других) осуществляется с сохранением той части земельного участка, которая используется названными организациями для сохранения сложившегося уровня своей специализации. Вместе с тем, указанных ограничений на выдел земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не содержит.

Согласно пункту 2 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд, установив при разрешении гражданского дела, что нормативный правовой акт не соответствует нормативному правовому акту,

имеющему большую юридическую силу, применяет нормы акта, имеющего наибольшую юридическую силу.

Следовательно, положения Закона Ставропольского края «Об управлении и распоряжении землями в Ставропольском крае» от 01.08.2003 № 28-кз противоречат положениям пункта 5 статьи 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и не могли быть применены судом при рассмотрении настоящего дела.

Судами также рассматриваются споры о праве на земельный участок в связи с наследованием земельного участка, нарушением преимущественного права покупки, предоставленного органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органу местного самоуправления и другие.

Хочется отметить, что необходимого в настоящее время обобщения судебной практики по делам о спорах, затрагивающих земли сельскохозяйственного назначения, пока, к сожалению, нет, что позволяет судьям принимать решения в основном только на основе внутреннего убеждения и своего личного толкования той или иной нормы закона.

#### **2.4 Оборот земель сельскохозяйственного назначения**

Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» разрешена проблема оборота земель данной категории. Предметом регулирования этого Закона, являются четыре группы вопросов:

- 1) отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения;
- 2) установление правил и ограничений оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки;
- 3) определение условий предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) определение условий изъятия в государственную или муници-



пальную собственность указанных земельных участков.

При этом следует отметить, что действие Закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного или гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.оборот этих земельных участков регулируется ЗК РФ.

Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ЗК РФ и иными федеральными законами. При этом приватизация этих земельных участков на территории субъекта Федерации возможна только с момента, установленного законом данного субъекта Федерации. Не допускается принятие субъектами Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Нельзя приватизировать земельные участки в составе земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, оленьи пастбища в районах Крайнего Севера и отгонные пастбища.<sup>30</sup>

Особо следует обратить внимание на то, что данный Закон ограничивает права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более 50%, на приобретение в соб-

---

<sup>30</sup>Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Так, указанные лица согласно ст. 3 Закона не могут обладать на праве собственности земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения. Эти лица могут использовать землю только на основании договора аренды.

Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» затрагивает основные принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения: сохранение целевого использования земельных участков; установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица; преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов.<sup>31</sup>

В сфере земельных отношений рыночный оборот земель возникает вслед за признанием земельных участков объектами гражданских прав. Независимо от того, в какой собственности находится земля - частной, государственной или муниципальной, - распоряжаться земельным участком (определять его юридическое положение) собственник может в пределах, установленных законом.<sup>32</sup>

Согласно российскому земельному законодательству земельный участок можно продать, подарить, отдать в залог, сдать в аренду и распоряжаться им иным образом, если соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Так, например, ограничения оборотоспособности земельных участков установлены в ст. 27 ЗК РФ. Совершение

---

<sup>31</sup>Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>32</sup>Там же.

каждого вида сделки оформляется соответствующим договором.<sup>33</sup>

Одним из наиболее распространенных договоров, присущих рыночным отношениям, является договор купли-продажи.

Договор купли-продажи недвижимости представляет собой гражданско-правовой договор, по которому продавец передает покупателю конкретное недвижимое имущество.

Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» допускает возможность передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду как путем заключения договоров аренды со всеми участниками долевой собственности, так и с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности. Особо следует подчеркнуть, что в старой редакции Закона об обороте речь шла об одном из участников долевой собственности, действующем на основании доверенности. Возможно, учитывая то, что для заключения договора аренды требуется обладать соответствующими знаниями в области юриспруденции, законодатель внес изменения в Закон.

Установлено требование нотариального удостоверения доверенностей на право заключения договора аренды, выдаваемых сособственниками земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей собственности, представителям. В качестве альтернативы нотариальному удостоверению такой доверенности новая редакция п. 2 ст. 9 Закона устанавливает возможность удостоверения доверенности должностным лицом органа местного самоуправления, расширяя перечень способов удостоверения доверенностей, которые п. 3 ст. 185 ГК РФ приравнивает к нотариально удостоверенным.<sup>34</sup>

Собственник земельного участка имеет право самостоятельно определять срок договора аренды. Это право входит в комплекс прав собственника свободно владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком. Федеральный

---

<sup>33</sup>Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>34</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2018). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

закон установил, что в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду, законом субъекта РФ может устанавливаться минимальный срок аренды сельскохозяйственных угодий.

В пункте 6 ст. 9 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>35</sup> установлено, что площадь арендуемых земельных участков не ограничивается. Эта норма соответствует части 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации, которая допускает ограничение прав и свобод человека и гражданина федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.<sup>36</sup>

Статьей 3 Закона об обороте определен круг лиц, которым не могут принадлежать земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на праве собственности. Статья 4 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает порядок определения (минимального и максимального) размера общей площади земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который может находиться в собственности одного лица.

В соответствии с Законом об обороте критерии для определения минимальных размеров сельскохозяйственных земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями землеустройства.

При невозможности раздела земельного участка такой участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка. Остальным наследникам предоставляется компенсация.

Таким образом, оборот земель сельскохозяйственного назначения пред-

---

<sup>35</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>36</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

ставляет собой систему перераспределения земельных участков, предоставленных для нужд сельского хозяйства (а также предназначенных для этих целей), между участниками земельных правоотношений. В состав основных операций оборота земель сельскохозяйственного назначения входят сделки: купли-продажи, аренды, наследования, рассмотренные выше, а также залога, дарения, мены, ренты и пожизненного содержания с иждивением.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог данной выпускной квалификационной работы можно сделать следующие выводы.

Исследовав особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения, мы пришли к выводу, что правовой режим земель сельскохозяйственного назначения определяется совокупностью установленных законодательством РФ правил их использования, включения в гражданский оборот, охраны, учета, мониторинга.

Проанализировав нормативно-правовую базу, регулиующую правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: на федеральном и региональном уровнях (на примере Амурской области) мы пришли к выводу, что в настоящее время в Российской Федерации действует множество законодательных актов, регулирующих отношения в сфере землепользования. Это ЗК РФ, ФЗ РФ «О землеустройстве», «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» и др., которые в свою очередь помогают нам полностью понять сущность правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

Использование земельных ресурсов представляет форму взаимодействия человека с окружающей средой, а также является одним из ключевых факторов регионального социально-экономического развития. Это взаимодействие реализуется через непосредственное использование, а также воспроизводство земельных ресурсов и их охрану. Все три вида деятельности существуют как бы самостоятельно, но в то же время между ними имеется глубокая взаимосвязь. Она настолько велика, что исключение из процесса землепользования любой составляющей делает невозможным в исторической перспективе развитие экономики и ставит под сомнение соблюдение норм существования социального сектора государства.

Правовая охрана земель не является самоцелью, а служит важнейшим средством обеспечения продовольственной безопасности и занятости населения и в целом социальной стабильности в российском обществе. Вот почему институт правовой охраны земель занимает центральное место среди других институтов земельного права, регулирующих земельные отношения, что подтверждается также и тем, что в Земельном кодексе Российской Федерации глава «Охрана земель», закрепляет фундаментальные обязанности всех субъектов земельных отношений по сбережению земель.

Основная проблематика современного сельскохозяйственного производства – это определение правового режима и регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения как основного средства производства в этой отрасли. Проблемы этого ряда, приходится признать, оказались для страны самыми сложными и конфликтными. И в этом случае, наверное, достаточно наглядно можно проследить динамику воплощения реформенных идей в праве, а также попробовать сделать некоторые выводы. На федеральном уровне длительный период времени отсутствовали инициативы по формированию общей для России аграрной политики, которая представляла бы собой комплекс управленческих и правовых мер. Следует обратить внимание, что за период преобразований в сельском хозяйстве только в последнее время наметились позитивные тенденции в развитии аграрного сектора, изменились подходы государства к регулированию сельскохозяйственной экономики. На федеральном уровне заявлено о реализации государственной аграрной политики, в основе которой находятся, реализация мер государственной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей и обеспечение инвестиционной привлекательности сельского хозяйства, что в дальнейшем обеспечит усиление роли земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 31. - Ст. 4398.

2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. - Ст. 4147.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2018) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. – Ст. 3301.

4 Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

5 Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

6 Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

7 Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О землеустройстве» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

8 Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».



9 Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

10 Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

11 Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

12 Федеральный закон от 27 декабря 1991 №323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР».[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

13 Федеральный закон «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»от 16.07.1998 № 101-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 05.04.2016 № 104-ФЗ).[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

14 Федеральный закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11.06.2003 № 74-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 № 171-ФЗ).[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

15 Федеральный закон «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2003 № 112-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 01.05.2016 № 119-ФЗ).[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

16 Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» от 29.12.2010 № 435-ФЗ (последняя редакция) (в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 336-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ).[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой

системы «КонсультантПлюс».

17 Постановление Правительства РФ от 14.07.2012 № 717 (ред. от 13.12.2017) «О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 - 2020 годы».[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

18 Постановление Правительства РФ от 12.06.2008 № 450 (ред. от 11.12.2017) «О Министерстве сельского хозяйства Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018).[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

#### II Специальная литература

19 Агапов, Н. Н. Повышение эффективности использования земель в системе планирования природопользования / Н. Н. Агапов // Повышение эффективности использования земель агропромышленного комплекса региона: сб. науч. тр. – М., 1988. – С. 22-25.

20 Алакоз, В.В. Специализация сельскохозяйственного производства, господдержка, инвестиции и экономическая эффективность сельскохозяйственного землепользования / В.В. Алакоз, А.В. Никонов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2016. – №9. – С. 17-27.

21 Алпатов, А.А. Анализ эффективности землепользования / А.А. Алпатов. – М.: АКДИ «Экономика и жизнь», 2015. – 207 с.

22 Алтухов, А.И. Инфраструктурное обеспечение зернового рынка России: проблемы и пути решения / А.И. Алтухов // Хранение и переработка зерна: научно-практический журнал. – 2011. – № 3. - С.141.

23 Андришин, М.В. Законы охраны земель / М.В. Андришин, А.Е. Ашенбреннер, Н.В. Голубенко // Вопросы эффективного использования земельных ресурсов: сб. науч. тр. – М., 2016. – С. 26-36.

24 Анисимов, А.П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики / Анисимов А.П., Дзагоев С.В., Кокоева Л.Т.; отв. ред. д-р юрид. наук, проф. А.Я. Рыженков. –

М.: Новый индекс, 2015. – 232 с.

25 Апретов, В.Н. Методы и приемы планирования использования земель сельскохозяйственного назначения в Сибири: лекция / В.Н. Апретов, К.Я. Оленев. – Омск : Изд-во Омского СХИ, 2014. – 20 с.

26 Базаров, А.К. О сущности землепользования/ А.К. Базаров, А.С. Чертовицкий //Аграрная наука. – 2016. –.№12. – С. 5-6.

27 Балабанов, И.Т. Внешнеэкономические связи: учеб.пособие / И.Т. Балабанов, А.И. Балабанов, – М.: Финансы и статистика, 2015. – 512 с.

28 Банникова, Н.В. Формирование системы стратегического планирования аграрного производства : теория, методология, практика / Н.В. Банникова. – М., 2016. – 382 с.

29 Барабан, Д.В. Исчисления и оценка землеемкости сельскохозяйственной продукции / Д.В. Барабан. – М., 2014. – 209 с.

30 Беспяхотный, Г.В. Проблемы использования земельных ресурсов в аграрных государственных программах: монография / Г.В. Беспяхотный. – М., 2014. – 440 с.

31 Волков,С.Н. Организация рационального использования и охраны земель в сельскохозяйственных организациях (внутрихозяйственное землеустройство): учеб.и науч. практ. пособие / С.Н. Волков,З.А. Волкова, Т.А. Емельянова; под общ. ред. С.Н. Волкова. – М.: ГУЗ, 2015. – 588 с.

32 Земельные отношения и землеустройство в новой России: состояние и перспективы / под.общ. ред. В.Н. Семочкина, А. П. Исаченко, А.В. Донцова / Современные задачи и подходы к использованию земельных ресурсов: материалы республиканской научно-практической конференции. – Астана: Изд. Казахского агротехнического университета – 2014. – 38 с.

33 Иванов, Н.И. Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в субъекте Российской Федерации: монография / Н.И. Иванов. – М.:Принтформула, 2015. – 242 с.

34 Иванов, Н.И. Предложения по природоохранным мероприятиям на землях сельскохозяйственного назначения Центрального федерального округа /

Н.И. Иванов // Вестник Орловского государственного аграрного университета. – 2015. – № 2(29). – С. 44–48.

35 Иванов, Н.И. Проблемные вопросы организации использования земель и их охраны в Российской Федерации / Н.И. Иванов, И.В. Семочкин // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2014. – №6. – С. 52-56.

36 Иванов, Н.И. Прогнозирование, планирование и организация территории административно-территориальных образования: учебно-методическое пособие и задания для РГР / Н.И. Иванов, И.В. Фомкин, А.И. Соловьев. – М.: ГУЗ, 2014. – 160 с.

37 Иванов, Н.И. Разработка проектов землеустройства сельскохозяйственных организаций на основе землеустроительного зонирования сельских территорий / Н.И. Иванов, И.В. Семочкин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 6. – С. 61-67.

38 Иванов, Н.И. Экономико-правовые предложения по управлению землями сельскохозяйственного назначения/ Н.И. Иванов // Известия Тульского государственного университета. - Тула: Изд-во ТулГУ, 2016. – С. 70–78.

39 Иванова, Н.А. Подходы к определению критериев и показателей оценки эффективности управления земельными ресурсами сельских поселений / Н.А. Иванова // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2015. – №12. – С. 33-36.

40 Ильин, В.А. Экономика сельского района: состояние и перспективы: монография / В.А. Ильин, А.В. Гордеев. – Вологда: Вологодский науч.-координационный центр ЦЭМИ РАН, 2016. – 267 с.

41 Карцев, Г.А. Прогнозирование и планирования использования и охраны земельных ресурсов: учеб.пособие/ Г.А. Карцев, А.С. Исаев. – М.: МГУП, 2014. – 495 с.

42 Ковалев, Н.С. Основы прогнозирования использования земельных ресурсов: учебное пособие / Н.С. Ковалев, Э.А. Садыгов, Н.А. Кузнецов. - Воронеж: ФГОУ ВПО Воронежский ГАУ, 2014. – 215 с.

43 Колмыков, А.В. Землеустроительное обеспечение организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения: монография / А.В. Колмыков. – Беларусь: Изд-во «Белорусская ГСХА», 2015. – С. 104-110.

44 Комов, Н.В. Российская модель землепользования и землеустройства: учеб.пособие / Н. В. Комов. – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2015. – 622 с.

45 Кочеткова, Е.Н. Развитие и размещение сельскохозяйственного производства муниципального района: автореф. дисс. ... канд. экон. Наук/ Е.Н. Кочеткова. – М., 2016. – 19 с.

46 Кресникова, Н.И. Формирование системы земельных отношений в аграрном секторе экономики: теория, методология и практика: автореф. дисс.... докт. экон. наук / Н.И. Кресникова. – М., 2009. – 59 с.

47 Лепке, О.Б. Организационно-экономические предпосылки формирования устойчивого сельскохозяйственного землепользования и землевладения/ О.Б. Лепке // Современное сельскохозяйственное землепользование в России: состояние, проблемы и перспективы. Программа сотрудничества ЕС – Россия (ТАСИС). – М., 2007. – С. 77-95.

48 Мауль, Я.Я. Экономика и экология землепользования : Прогнозирование, территориальная организация и охрана ресурсов Казахстана / Я.Я. Мауль. – Алма-Ата: Кайнар, 1989. – С. 45.

49 Мещенко, И.В. Территориальная организация и структура сельскохозяйственных земель в муниципальном районе: дисс. ... канд. геогр. наук: / И.В. Мещенко. – Астрахань, 2010. – 167 с.

50 Миндрин, А.С. Землеустроительное обеспечение организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения: рекомендации / А.С. Миндрин, О.Б. Лепке, С.Н. Волков, – М.: Росинформагротех, 2014. – С. 103-105.

51 Мурашева, А.А. Пространственная модель организации управления природопользованием / А.А. Мурашева, С.Г. Кузнецова // Аграрная наука. –

2013. – №11. – С. 9-10.

52 Носов, С.И. Организация и оценка эффективности землепользования и землевладения: учеб.-практ. пособие /С.И. Носов . – М.: Изд-во Рос. экон. академии им. Плеханова, 2000. – С. 147.

53 Организационно-экономический механизм рационального использования земельных ресурсов: региональный аспект: монография / под ред. О. В. Кусакина, Л. В. Алексеева. – Ставрополь: ГТУ, 2009. – 180 с.

54 Рациональное хозяйственное использование земель сельскохозяйственного назначения: региональный аспект: монография / под общ.ред. А.И. Новикова, А.В. Сакулин, Снитко А.В. - Иваново: ИГСХА, 2010. – 250 с.

55 Седых, А.К. Современные проблемы организации рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения / А.К. Седых, Д.В. Рыбкин // Студенческий форум: электрон.научн. журнал[Электронный ресурс].- режим доступа: <https://nauchforum.ru/journal/stud/4/20202> - 10.01.2018.

56 Троицкий, В.П. Землеустройство, использование и охрана земельных ресурсов: словарь-справочник / В.П. Троицкий, С.Н.Волков, – М., 2014. – 193 с.

57 Хлыстун, В.Н. Эффективная система земельных отношений в России / В.Н. Хлыстун, В.Н. Семочкин //Агроинвестор. Сельскохозяйственный журнал – 2014 – №4 – 60 с.

58 Экологическое право России: сборник нормативных правовых актов и документов / сост.: А. К. Голиченков, А. О. Миняев, М. А. Миндзаев; под ред. А. К. Голиченкова. - М.: Издательский дом «Городец». 2016. - 816 с.

### ШСудебная практика

59 Решение Арбитражного суда Амурской области от 07.08.2013 по делу №А04-2680/2013 // Архив Арбитражного суда Амурской области, 2013.