

Министерство науки и высшего образования 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
« 18 » февраль 2022 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Особенности предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Исполнитель
студент группы 821-узб1

А. В. Титова 17.02.2022

Руководитель
доцент, канд. юрид. наук

Т. А. Зайцева 17.02.22

Нормоконтроль

О. В. Громова 18.02.2022

Благовещенск 2022

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

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

И.о. зав. кафедрой

«  » Т.А. Зайцева
2021 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной бакалаврской работе студента Титовой Анастасии Владимировны

1. Тема-выпускной квалификационной работы: Особенности предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности
(утверждена приказом от 08.11.2021 № 2620-уч)
 2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 10 февраля 2022 года.
 3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Конституция Российской Федерации, Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и др.
 4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): понятие земель сельскохозяйственного назначения и их классификация; правовой режим земель сельскохозяйственного назначения; предоставление земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, путем проведения торгов и без проведения торгов.
 5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет
 6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет
 7. Дата выдачи задания: 01 октября 2021 года.
- Руководитель бакалаврской работы (проекта): Зайцева Татьяна Анатольевна, к.ю.н., доцент.
Задание принял к исполнению (дата): 01 октября 2021 года


(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 67 с., 45 источников.

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ; СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ УГОДЬЯ; КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ; ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ; ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, НА ТОРГАХ И БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

В представленной работе рассмотрены понятие и правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, а также особенности предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов.

Объектом исследования работы являются нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы предоставления земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Цель и задачи данной работы сводятся к изучению особенностей предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, их правовой режим.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Понятие земель сельскохозяйственного назначения	11
1.1 Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения	11
1.2 Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения	16
2 Особенности предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности	25
2.1 Предоставление земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без проведения торгов	25
2.2 Предоставление земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, путем проведения торгов	44
Заключение	58
Библиографический список	62

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы работы определяется тем, что в настоящее время в Российской Федерации реализуется аграрная политика, которая представляет собой составную часть государственной социально-экономической политики, направленной на устойчивое развитие сельского хозяйства и сельских территорий. Под устойчивым развитием сельских территорий понимается их стабильное социально-экономическое развитие, увеличение объема производства сельскохозяйственной продукции, повышение эффективности сельского хозяйства, достижение полной занятости сельского населения и повышение уровня его жизни, рациональное использование земель.

Основными целями государственной аграрной политики являются: повышение конкурентоспособности российской сельскохозяйственной продукции и российских сельскохозяйственных товаропроизводителей, обеспечение качества российских продовольственных товаров; обеспечение устойчивого развития сельских территорий, занятости сельского населения, повышения уровня его жизни, в том числе оплаты труда работников, занятых в сельском хозяйстве; сохранение и воспроизводство используемых для нужд сельскохозяйственного производства природных ресурсов; формирование эффективно функционирующего рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, обеспечивающего повышение доходности сельскохозяйственных товаропроизводителей и развитие инфраструктуры этого рынка; создание благоприятного инвестиционного климата и повышение объема инвестиций в сфере сельского хозяйства; наблюдение за индексом цен на сельскохозяйственную продукцию, сырье и индексом цен (тарифов) на промышленную продукцию (услуги), используемую сельскохозяйственными товаропроизводителями, и поддержание паритета индексов таких цен (тарифов).

В целях реализации государственной политики, направленной на обеспечение экологического равновесия, охрану сельскохозяйственных земель, повышение их плодородия, сельскохозяйственные товаропроизводители получа-

ют государственную поддержку на проведение определенных государственной программой мероприятий, в том числе по стимулированию применения удобрений за счет средств бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с полномочиями, установленными законодательством Российской Федерации, а также на развитие органического сельского хозяйства.¹

Земли сельскохозяйственного назначения представляют особую ценность для экономики региона и страны, так как с помощью таких земель производится продукция сельского хозяйства, вырабатывается валовой внутренний продукт страны. Даже в статье 7 Земельного Кодекса РФ в списке земель по целевому назначению земли сельскохозяйственного назначения стоят на первом месте.

Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв. На 1 января 2020 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 381 673,0 тыс. га. В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель сельскохозяйственного назначения в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 836,8 тыс. га. Наибольшее уменьшение площади земель сельскохозяйственного назначения отмечено в Тюменской области – на 673,1 тыс. га, Пермском крае – на 60,4 тыс. га, Томской области – на 37,6 тыс. га, Кировской области – на 33,6 тыс. га, Чукотском автономном округе – на 18,1 тыс. га, Ямало-Ненецком автономном округе – на 16,1 тыс. га, Калужской области – 15,1 тыс. га, Ульяновской области – 15,0 тыс. га, Ярославской области – 13,1 тыс. га.

В целях перераспределения земель земельные участки, не предоставленные заинтересованным лицам для сельскохозяйственного производства, но

¹ Федеральный закон от 29.12.2006 N 264-ФЗ "О развитии сельского хозяйства" (с изм. от 02.07.2021 г.) [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

предназначенные для нужд сельского хозяйства, включались согласно Земельному кодексу в фонд перераспределения земель для создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота.

За отчетный период общая площадь категории земель сельскохозяйственного назначения, не предоставленных в пользование и включенных в состав земель фонда перераспределения, уменьшилась на 190,6 тыс. га и на отчетную дату составила 42 945,6 тыс. га. Площадь сельскохозяйственных угодий, вошедших в фонд перераспределения, уменьшилась на 136,5 тыс. га и составила 11 234,7 тыс. га, в том числе площадь пашни уменьшилась на 5,3 тыс. га и составила 3 310,4 тыс. га.

В 2019 году осуществлялось предоставление сельскохозяйственных угодий из земель фонда перераспределения для сельскохозяйственного использования. Значительные площади сельскохозяйственных угодий вовлечены в сельскохозяйственный оборот на территории Приморского края (100,2 тыс. га), Республики Калмыкия (79,6 тыс. га), Амурской области (41,8 тыс. га), Республики Тыва (19,7 тыс. га), Кабардино-Балкарской Республики (17,2 тыс. га), Алтайского края (16,3 тыс. га), Забайкальского края (13,5 тыс. га), Ростовской области и Кемеровской области – Кузбассе (12,2 тыс. га в каждом субъекте Российской Федерации), Астраханской области (12,0 тыс. га).

В течение 2019 года наибольшие площади сельскохозяйственных угодий переведены в фонд перераспределения земель в Республике Калмыкия (39,7 тыс. га), Свердловской (16,8 тыс. га), Ярославской (13,9 тыс. га) областях, Удмуртской Республике (12,8 тыс. га), Забайкальском крае (12,7 тыс. га), Кабардино-Балкарской Республике (12,6 тыс. га), Астраханской области (12,1 тыс. га), Алтайском крае (11,9 тыс. га), Амурской области (11,6 тыс. га)..

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 183 892,8 тыс. га. Такими несельскохозяйственными угодьями являются земли под зданиями, сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, поверхностными водными

объектами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. В состав угодий «под лесом» и «под водой» данной категории включены земли, занятые участками леса, а также земли под поверхностными водными объектами, которые в установленном порядке не переведены в соответствующие категории земель².

Цель исследования - раскрыть особенности предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Данная цель предполагает решение следующих **задач**:

- раскрыть понятийный аппарат земель сельскохозяйственного назначения;
- раскрыть особенности предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без проведения торгов;
- раскрыть особенности предоставление земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, путем проведения торгов;

Предметом исследования являются организационно-экономические и правовые отношения, формирующиеся в процессе предоставления физическим и юридическим лицам в аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности и их использования.

Объект исследования – нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы предоставления земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Учитывая объект исследования, в настоящей работе будет сделан акцент

² Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2019 году. М., 2020.

на исследовании процесса предоставления физическим и юридическим лицам в собственность, в аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Эмпирическую и документальную базу исследования составили: законодательные и нормативные акты Российской Федерации и её субъектов; судебная практика; аналитические статьи по исследуемой теме, опубликованные в журналах International Journal of Humanities and Natural Sciences, Всероссийский экономический журнал ЭКО и другие за период с 2006 по 2021 гг.; диссертационные исследования; информационные ресурсы и официальные органы государственной власти порталы в сети Интернет.

Структура выпускной квалификационной работы отвечает цели и задачам исследования. Состоит из введения, двух глав, заключения, списка литературы.

1 ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1 Понятие земель сельскохозяйственного назначения и их классификация

Земли сельскохозяйственного назначения входят в структуру земельных ресурсов России (Земельный кодекс (ЗК РФ) Глава I. Общие положения ст. 7 ЗК РФ).

Выделение категории земель сельскохозяйственного назначения связано с одним из важнейших принципов земельного законодательства – целевым назначением земель. Земли используют сообразно их назначению. Ключевое значение среди всех категорий земель занимают именно земли сельскохозяйственного назначения, что объясняется их социально-экономической важностью и незаменимостью как средства производства в сельском хозяйстве. Соответственно, и правовое регулирование данной категории земель более обширное по сравнению с другими категориями.

Изучая мнения ряда ученых в отношении понятия «земли сельскохозяйственного назначения», можно прийти к выводу о том, что принципиальных различий в подходах к определению данной категории всё же нет, однако имеют место некоторые уточняющие моменты.

Научные подходы авторов отечественной экономической литературы к определению понятия «земли сельскохозяйственного назначения» практически не изменялись на протяжении нескольких десятилетий. Так, И.А. Минаков, В.А. Добрынин, А.А. Никитенко, Н.Я. Коваленко относят к земельным ресурсам сельскохозяйственного назначения земли колхозов, совхозов, подсобных, учебно-опытных хозяйств и других землепользователей, которые используются для сельскохозяйственных целей. Данная категория включает в себя пашню, залежь, сады, виноградники, сенокосы и пастбища. Н.Т. Назаренко, Р.А. Алборов и С.Р. Концевая включают в эту категорию исключительно сельскохозяйственные угодья. При этом Т.Я. Назаренко рассматривает площадь земли, с которой получают (или возможно получить) продукцию (пашня, сады, виноград-

ники, ягодники (многолетние насаждения), сенокосы и пастбища), а Р.А. Алборов и С.Р. Концевая к сельскохозяйственным угодьям относят земельные активы, приносящие экономическую выгоду от их хозяйственного использования. С.М. Дегтярева включает в категорию земель сельскохозяйственного назначения земельные участки, предоставленные различным сельскохозяйственным организациям, а также «гражданам для ведения крестьянского (фермерского) и (или) личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных».

Т.Н. Медведева, И.А. Артамонова полагают, что под землями сельскохозяйственного назначения следует понимать земли, находящиеся за границами населенных пунктов, предоставленные физическим и юридическим лицам для производства сельскохозяйственной продукции с целью получения экономической (или иной) выгоды, при условии рационального землепользования и сохранения плодородия почвы³.

Таким образом, можно констатировать, что (практически) все авторы ведут речь об использовании (в той или иной мере) сельскохозяйственных угодий, состав которых в полном объеме определен Земельным кодексом Российской Федерации.

В ст. 21 Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик 1968 года впервые был юридически сформулирован тезис о том, что «землями сельскохозяйственного назначения признаются земельные участки, предоставляемые для нужд сельского хозяйства»⁴. Данная трактовка оставалась неизменной вплоть до 1990 года. Далее аналогичное определение без каких-либо серьезных изменений было воспроизведено в ст. 56 Земельного кодекса РСФСР 1991 года⁵.

Закон дает четкое определение сельскохозяйственным землям, классифи-

³ Медведева Т.Н., Артамонова И.А. Земли сельскохозяйственного назначения: понятие, сущность, классификация // Вестник Курганской ГСХА. 2017. № 1.

⁴ Чубуков Г.В. Земельное право: учебное пособие для самостоятельной работы студентов юридических ВУЗов обучающихся по дистанционной форме образования / под ред. Г.В. Чубукова, Н.А., Волковой. 4-е изд., перераб. и доп. М: ЮНИТИ – ДАНА; Закон и право, 2008. С. 319.

⁵ Жариков Ю.Г. Земельное право России : учебник. М: КНОРУС, 2006. С. 480.

цирует их на виды и закрепляет варианты использования (Гл. 14 ЗК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022), земли сельскохозяйственного назначения – это земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей⁶.

Земельный кодекс Российской Федерации прямо указывает, что такие земельные участки находятся за пределами населенных пунктов, следовательно, их необходимо отличать от земель сельскохозяйственного использования, находящихся непосредственно в самих поселениях. По сути, земли сельскохозяйственного назначения объединяются по целевому назначению использования, а земли сельскохозяйственного использования (включающие также земли других категорий) – по основному хозяйственному назначению. Однако, солидаризуясь с действующим законодательством, подчеркнём, что и те, и другие земли используются в качестве сельскохозяйственных угодий.

Сельхозземли находятся на втором месте по площади среди всех категорий, уступая лишь землям лесного фонда. На территории Российской Федерации они занимают примерно 386 млн.га. Для сравнения, площадь земель населенных пунктов составляет примерно 20 млн.га..

Сельскохозяйственные земли находятся под особым контролем государства. Они являются ценным ресурсом и источником получения продуктов питания.

В категорию земли сельскохозяйственного назначения входят следующие виды земельных участков (п.2 ст.77 ЗК РФ):

1) сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими));

- имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране;

⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (новая редакция) [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

- не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке;

2) земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами.

И.А. Артамоновой в диссертации «Повышение эффективности использования сельскохозяйственных угодий в организациях АПК на основе государственной поддержки (на примере Курганской области)», с учетом положений ряда федеральных законов и методических рекомендаций Федеральной службы земельного кадастра, была предложена следующая классификация земель сельскохозяйственного назначения:

1. По субъектам земельных прав (собственники земельных участков, землепользователи, арендаторы земельных участков, землевладельцы, обладатели сервитута, правообладатели земельных участков, обладатели публичного сервитута).

2. По хозяйственному использованию (ведение сельскохозяйственного производства; создание мелиоративных защитных лесных насаждений; научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей; целей аквакультуры (рыбоводства).

3. По виду прав на землю (в собственности; в аренде).

4. По пригодности использования в сельском хозяйстве (пригодные под любые сельскохозяйственные угодья; пригодные под естественные кормовые угодья; малопригодные под сельскохозяйственные угодья в естественном со-

стоянии; непригодные под сельскохозяйственные угодья; уникальные земли).

5. По видам разрешенного использования (выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур; овощеводство; выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур; садоводство; выращивание льна и конопли; скотоводство; звероводство; птицеводство; свиноводство; пчеловодство; рыбоводство; научное обеспечение сельского хозяйства; хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках; питомники; обеспечение сельскохозяйственного производства).

6. По участию в обороте (земли, находящиеся в обороте; земли, изъятые из оборота)⁷.

Таким образом, приходим к выводу, что земли сельскохозяйственного назначения – особая категория земель, в состав которой входят лучшие, плодородные земли, составляющие достояние страны. Только в сельском хозяйстве земля используется не только как пространственно-операционный базис для размещения тех или иных объектов, но и как основное средство производства. Поэтому сельскохозяйственные земли подлежат особой охране. Они должны использоваться исключительно по своему назначению. Государство имеет право распределять их между пользователями для повышения их рационального использования. Сельхозугодья могут быть переданы физическим и юридическим лицам в собственность. Однако при ненадлежащем уходе за участками государство имеет право изымать их в судебном порядке.

Необходимо отметить, что значимую роль в решении проблемы повышения экономической эффективности использования земельных ресурсов, должно играть государство, так как именно через государственное регулирование определяются условия и механизмы экономического воздействия на рациональное ведение аграрного производства.

⁷ Артамонова И.А. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. Повышение эффективности использования сельскохозяйственных угодий в организациях АПК на основе государственной поддержки (на примере Курганской области). Курган, 2016.

1.2 Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Земля является специфичным объектом правового регулирования, так как кроме наличия подлежащих урегулированию публичных и частных интересов, земля воспринимается социумом как культурное, историческое, национальное достояние. Особенно такое многоаспектное отношение к земле характерно для земель сельскохозяйственного назначения, одновременно являющихся пространственным базисом, средством производства, объектом недвижимости и природным ресурсом.

Так, Б.В. Ерофеев отмечает, что теоретическая трактовка термина «земля» многогранна и употребляется в нескольких значениях, а именно: как планета; как среда обитания человека; как предмет регулирования земельного права⁸.

Земельные ресурсы, являясь естественной основой для производства всех материальных благ, становятся и обязательным условием существования человека. Поэтому эффективное и рациональное их использование имеет важнейшее значение как для развития, как сельского хозяйства, так и экономики государства в целом.

Роль земельных ресурсов в разных отраслях народного хозяйства различна и объясняется ее спецификой. Например, в сельском хозяйстве производство продукции неразрывно связано с качественным состоянием земель сельскохозяйственного назначения.

Как отмечает академик Волков С.Н., земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, главный источник производства собственных продуктов питания и сельскохозяйственного сырья для промышленности, а также в качестве предмета труда и условия занятости сельского населения. Это определяет приоритет в использовании земель сельскохозяйственного назначения, их особый правовой режим, необходимость охраны, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв, а также геополитиче-

⁸ Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник. 2-е изд., перарб. и доп. М.: ИД «ФОРУМ», ИНФРА –М, 2008. С. 400.

скую ценность⁹.

Земли сельскохозяйственного назначения представляют особую ценность для региона и страны, так как с помощью таких земель производится продукция сельского хозяйства, вырабатывается валовой внутренний продукт страны. Даже в статье 7 Земельного Кодекса РФ в списке земель по целевому назначению земли сельскохозяйственного назначения стоят на первом месте.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения призван защитить земли от неблагоприятного воздействия, от неправильной эксплуатации. Ведь при неправильной эксплуатации данных земель могут произойти значительные изменения в их структуре, что приведет к снижению качества почвы и плодородия земель.¹⁰

Наиболее значимая реформа в сельском хозяйстве и землепользовании XX века была названа по имени премьер-министра того времени П.А. Столыпина. По мнению И.П. Глебова, в период проведения реформы П.А. Столыпина, государственная поддержка рассматривалась как один из основных факторов ее эффективности. Более того, ученый отмечает, что идеи аграрной реформы П.А. Столыпина являются актуальными и в 21 веке, найдя свое реальное воплощение в процессе трансформации аграрного производства в виде расширения направлений и форм государственной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Концепция аграрной реформы П.А. Столыпина сводилась к следующему: многообразие форм землевладения – государственное, крупное частное (помещичье), общинное и личное крестьянское; свободный выбор крестьянами форм землевладения и землепользования; активная государственная поддержка аграрной реформы: кредиты на освоение «укрепленного» в личную собственность участка и покупку земли, продажа части государственных земель, бесплатные землеустроительные работы, содействие развитию кооперации, введе-

⁹ Волков С.Н. О состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2007. № 9. С.4-8.

¹⁰ Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ние трехступенчатого сельскохозяйственного образования и т.д.; развитие местного самоуправления; переселение в окраинные районы, прежде всего в Сибирь.

9 ноября 1906 г. был издан царский указ о выделении крестьян из общины на хутора: каждый теперь имел право выделиться из общины и взять надел в личное владение, продать его. Были ассигнованы средства на обустройство переселенцев на новых местах, их медицинское обслуживание и общественные нужды, прокладку дорог. Переселенцы освобождались на длительное время от налогов, получали в собственность участок земли (15 га на главу семьи и 45 га на остальных ее членов), денежное пособие – 200 руб. на семью; мужчины освобождались от воинской повинности.

Положительными результатами Столыпинской аграрной реформы стали освоение новых земель в Сибири, развитие промышленного производства (выпуск сельхозмашин, минеральных удобрений, строительных материалов), а также различных форм крестьянской кооперации (создано 63 тыс. кооперативов).

Реформа П.А. Столыпина была прервана первой мировой войной и не достигла главной цели – ликвидации малоземелья и создания слоя зажиточного крестьянства¹¹.

Период истории, связанный с развитием социализма, особо какими-либо сдвигами в реформировании земельных правоотношений не обозначился.

До земельной реформы и реорганизации бывших колхозов и совхозов деление земель сельскохозяйственного назначения на сельскохозяйственные угодья и несельскохозяйственные угодья не имело правовых последствий, так как все эти земли закреплялись за сельскохозяйственными организациями на одном праве - праве постоянного (бессрочного) пользования и находились в государственной собственности.

Правовой режим сельскохозяйственных угодий и несельскохозяйствен-

¹¹ Ефимова А.А., Силакова М.А. Земельная реформа в России: история и современность // Всероссийский экономический журнал ЭКО. 2012. № 11.

ных угодий резко поменялся в ходе осуществления земельной реформы.

В соответствии с Указом Президента РФ от 27.12.91 № 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", постановлений Правительства РФ от 29.12.91 № 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" и от 04.09.92 № 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий агропромышленного комплекса" колхозам и совхозам было вменено в обязанность провести в 1992 году реорганизацию и привести свой статус в соответствии с Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности".

Реорганизация колхозов и совхозов осуществлялась одновременно с реализацией постановления Президиума Верховного Совета РСФСР и Совета Министров РСФСР от 15.03.91 "О дополнительных мерах по ускорению проведения земельной реформы в РСФСР"¹². В соответствии с этим постановлением разрешалось изымать у колхозов и совхозов без их согласия все неиспользуемые ими земли, а также до 10% площади используемых сельскохозяйственных угодий. Изъятые земли зачислялись в фонд перераспределения земель, из которого органы местного самоуправления затем предоставляли земельные участки гражданам для создания крестьянских (фермерских) хозяйств, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства.

Таким образом, колхозы и совхозы "потеряли" по 10% сельскохозяйственных угодий. Оставшиеся у них 90% сельскохозяйственных угодий были поделены на условные земельные доли без определения их границ на местности с передачей земли в собственность граждан. Право на получение земельной доли в собственность получили работники сельскохозяйственной организации, пенсионеры этой организации, а также работники предприятий здравоохранения, культуры, быта, связи, торговли, питания, образования, расположенных на территории этой сельскохозяйственной организации. Пенсионеры объектов со-

¹² Постановление Президиума Верховного Совета РСФСР и Совета Министров РСФСР от 15.03.91 "О дополнительных мерах по ускорению проведения земельной реформы в РСФСР" // Ведомости Съезда НД РСФСР и ВС РСФСР. 1991. N 12. ст.391; Российская газета. 1991. 20 марта. (утратил силу).

циальной сферы на селе прав на земельную долю не получили¹³.

Все сельскохозяйственные угодья у колхозов и совхозов были изъяты и они как юридические лица остались только с несельскохозяйственными угодьями, приватизация которых не проводилась.

За созданными на базе бывших колхозов и совхозов новыми сельскохозяйственными обществами, товариществами и кооперативами несельскохозяйственные угодья закреплялись на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Сельскохозяйственные угодья оказались в общей долевой собственности граждан, каждый из которых получил Свидетельство о праве собственности на землю.

Имущество колхозов и совхозов также было поделено на имущественные паи граждан в зависимости от трудового вклада конкретного гражданина и перестало быть имуществом юридического лица.

Таким образом, создаваемые новые сельскохозяйственные общества, товарищества и кооперативы получили право на использование только несельскохозяйственных угодий на праве постоянного (бессрочного) пользования. Вопрос об использовании сельскохозяйственных угодий и имущества бывших колхозов и совхозов необходимо было решать на добровольных договорных отношениях с гражданами - собственниками земельных долей и имущественных паев.

Современный Земельный кодекс явился следствием появления в Конституции РФ статьи 36, декларирующей право физических и юридических лиц на владение землёй. Право собственности предполагает возникновение и прав на пользование и распоряжение. Эта статья Конституции положила конец монополии государства на землю, что потребовало радикального изменения всего земельного права страны.

¹³ Романова О. Приватизация сельскохозяйственной земель и реорганизации сельскохозяйственных организаций в ходе земельной реформы 1991 г. [Электронный ресурс]. URL : <http://prodmagazin.ru/> (дата обращения : 23.12.2021).

Однако Конституция лишь закрепила то, что уже существовало в России. Курс на возникновение частной собственности на землю начался с того, что собственниками земли сначала стали союзные республики, а не государство СССР. Так была создана основа для раздела Советского Союза.

В конце восьмидесятых и в начале девяностых годов были приняты законы, которые вводили и развивали институт частной собственности на землю. Окончательно закрепил это право кодекс 1991 года.

Этот юридический документ выполнил функцию обеспечения переходного периода в условиях земельной реформы и был заменён на ЗК РФ 2001 года. ФЗ №136 является главным современным документом земельного права. Его дополняет ФЗ №101, призванный регулировать оборот сельскохозяйственных земель.

Согласно Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (часть 2 статьи 9), граждане и их объединения вправе иметь землю в частной собственности (часть 1 статьи 36). Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (часть 3 статьи 36)¹⁴.

Основным отраслевым законом в настоящее время является Земельный кодекс Российской Федерации, представляющий собой кодифицированный источник земельного права, содержащий основную и существенную части земельно-правовых норм. В отличие от ранее действовавшего Земельного кодекса РСФСР, он расширил сферу применения института частной собственности на землю, её аренды и, в то же время, не уменьшил значения государственной и муниципальной собственности, повысил гарантии прав землепользователей, защиты их имущественных интересов, усилил меры охраны земель и экологизацию норм земельного права, которая прослеживается в том, что больше вни-

¹⁴ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

мания стало уделяться повышению плодородия земель.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством (пункт 1 статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ).

Гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальной собственности), регулирует договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников (ст. 2 ГК).

Таким образом, отношения, связанные с осуществлением права собственности и других вещных прав на земельные участки, а также совершением сделок с земельными участками, носят по сути своей гражданско-правовой характер.

Однако согласно п. 3 ст. 129 ГК земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. А в соответствии с п. 3 ст. 209 ГК владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов

других лиц¹⁵. Соответственно, земельное законодательство, исходя из установленного гражданским правом понятия и содержания, например, права собственности или договора аренды, определяет и закрепляет особенности порядка их возникновения и прекращения, а также ограничения прав собственников и арендаторов — по отношению к земельным участкам.

Действующее земельное законодательство закрепляет общее правило о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность или аренду на торгах (пункт 1 статьи 39.3 ЗК РФ, пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

Порядок и условия предоставления сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для осуществления сельскохозяйственного производства регламентируется ЗК РФ, Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения регулируют Федеральные законы: от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»; от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»; от 29.12.2006 № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства».

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения регулируется также законодательными актами субъектов РФ и подзаконными нормативно-правовыми актами.

В настоящее время земельная реформа, начавшаяся в девяностых годах XX века, считается завершённой. Однако это не означает, что Земельный ко-

¹⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (статьи 1 - 453) (с изм. на 21 декабря 2021 года) (редакция, действующая с 29 декабря 2021 года) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. N 32. ст.3301.

декс 2001 года не будет развиваться, не будет расширять сферу своего действия. На сегодняшний день существуют нерешенные вопросы в сфере деградации почв, неэффективного законодательства в сфере охраны и контроля оборота сельскохозяйственных земель. Необходимо чтобы законодательство эффективно обеспечивало контроль плодородности почв, сохранило землю следующим поколениям¹⁶. Необходимо дорабатывать земельное законодательство каждым субъектом РФ, учитывая региональные особенности. Подводить итоги ежегодно и проводить статистику по улучшению качества земель в различных субъектах в течение трех и пяти лет, заимствуя наиболее эффективные методики.

¹⁶ Владимиров И.А., Насыров А.Р. Направления совершенствования нормативно-правового регулирования охраны и контроля использования сельскохозяйственных земель // International Journal of Humanities and Natural Sciences. 2019. vol.9-1.

2 ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Предоставление земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без проведения торгов

Земли сельскохозяйственного назначения занимают особое место среди земельных участков и подлежат особому законодательному регулированию и охране со стороны государства

В настоящее время Земельный кодекс Российской Федерации подразделяет земельные ресурсы на различные категории, исходя из их целевого назначения, а именно:

- 1) «земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса».

При использовании земельных ресурсов в соответствии с их правовым статусом и производственной необходимостью, следует четко знать и понимать к какой категории земель они относятся, какой вид разрешенного использования установлен в рамках данной категории, кто может выступать в качестве субъекта земельных отношений.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании (п.1 ст. 39.1 ЗК РФ):

- решения органа государственной власти или органа местного само-

управления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

- договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

- договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Согласно статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации¹⁷.

Толкование земель сельскохозяйственного назначения закреплено на законодательном уровне, а именно в Земельном кодексе. В соответствии со ст. 77 ЗК РФ, под ними понимаются земли, которые расположены за пределами населенных пунктов и предоставлены для нужд сельского хозяйства (либо же предназначены для подобных целей).

В п. 2 этой же статьи перечислены виды земель, которые могут находиться в их составе, а именно: непосредственно сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, виноградники, сады, залежи); участки, которые заняты внутрихозяйственными дорогами и коммуникациями или лесными насаждениями, целью которых является обеспечение защиты земель от негативного воздействия (например, от природных или техногенных явлений); земли, на которых расположены водные объекты, здания, строения или сооружения, используемые с целью изготовления, хранения или переработки продукции сельскохозяйственного назначения.

¹⁷ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изм. от 28.06.2021г) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. N 30. ст. 3018.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

- казачьими обществами;

- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов¹⁸.

В силу закона земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность, в аренду по итогам проведения торгов, а также без их проведения.

Порядок Предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов закреплен в ст. 39.17 ЗК РФ, который предусматривает подачу заявления о предоставле-

¹⁸ Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 2 августа 2019 г. № 283-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. ст. 4147.

нии земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в котором указываются: фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя и реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина); наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо; кадастровый номер испрашиваемого земельного участка; основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3, статьей 39.5, пунктом 2 статьи 39.6 или пунктом 2 статьи 39.10 настоящего Кодекса оснований; вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка указанному заявителю допускается на нескольких видах прав; реквизиты решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если земельный участок предоставляется взамен земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд; цель использования земельного участка; реквизиты решения об утверждении документа территориального планирования и (или) проекта планировки территории в случае, если земельный участок предоставляется для размещения объектов, предусмотренных этим документом и (или) этим проектом; реквизиты решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок образовывался или его границы уточнялись на основании данного решения; почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

В срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

- осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;

- принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю;

- принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

Проекты договоров и решения выдаются заявителю или направляются ему по адресу, содержащемуся в его заявлении о предоставлении земельного участка. Проекты договоров, направленные заявителю, должны быть им подписаны и представлены в уполномоченный орган не позднее чем в течение тридцати дней со дня получения заявителем проектов указанных договоров.

Без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (пп.8 п.2 ст.39.3 ЗК РФ);

- земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного

участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка (пп.9 п.2 ст.39.3 ЗК РФ);

- земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса (пп.10 п.2 ст.39.3 ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

- земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (пп.12 п.2 ст.39.6 ЗК РФ);

- земельного участка религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации (пп.17 п.2 ст.39.6 ЗК РФ);

- земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации

Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка (пп.31 п.2 ст.39.6 ЗК РФ).

Земельный участок передается в аренду без проведения аукциона в случае, если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения, не поступят иные заявления от граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка.

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, министерство имущественных отношений области осуществляет подготовку проекта договора аренды земельного участка и направляет заявителю для подписания и государственной регистрации.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Статьей 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду могут быть предоставлены земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при следующих условиях:

- гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в статье 39.2 ЗК РФ, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой зе-

мельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации;

- земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным организациям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается;

- земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земель-

ных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды или на праве безвозмездного пользования на срок не менее чем пять лет.

Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"¹⁹. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения приобретаются в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 15 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий. Законами субъектов Российской Федерации устанавливаются случаи бесплатного предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

¹⁹ Федеральный закон от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (с изм. 30.12.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 44. ст.ст.4147, 4148.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов.

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Рассмотрим следующую правовую ситуацию, возникшую в следствии заключения между Администрацией муниципального образования и ИП – главой КФХ договоров аренды земельных участков под сельскохозяйственное производство.

По результатам открытых аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков между органом МСУ (Арендодатель) и индивидуальным предпринимателем – главой КФХ (Арендатор) были заключены договоры аренды земельных участков под сельскохозяйственное производство, на срок три года, с уплатой годовой арендной платой в установленном сторонами размере.

Условиями договоров было предусмотрено, что Арендатор имеет право по истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия договора.

На основании заявления Арендатора при наличии у него преимущественного права аренды земельных участков между органом МСУ и ИП - главой

КФХ были заключены договоры аренды указанных земельных участков на срок – 49 лет.

При этом, согласно условиям договоров арендная плата по данным договорам была определена в размере, равном арендной плате, установленной по ранее заключенным договорам аренды.

Арендатор с данным условием не согласился, и, в связи с тем, что внесудебном порядке возникший спор урегулировать не представилось возможным, обратился в Арбитражный суд Амурской области.

Арбитражный суд Амурской области, изучив материалы дела и установив фактические обстоятельства по делу, пришел к следующим выводам.

В соответствии с положениями статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Федеральный закон № 101-ФЗ), земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Частью 3 статьи 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено, что договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом.

Статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

С 01.03.2015 Земельным кодексом РФ предусмотрены случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов

(п.3 ст. 39.6) и условия реализации такого права (п. 4 ст. 39.6). В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ч. 5 ст. 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Согласно ч. 1 ст. 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582.

В соответствии с ч. 3 указанной статьи ЗК РФ, если иные не установлены настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2013 N 10782/13 указано, что, согласно правовой позиции, изложенной в постановлении N 15837/11, принципы, закрепленные в постановлении N 582, вступившем в силу с 04.08.2009, являются общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а согласно его требованиям подлежит установлению соответствующими компетентными органами в качестве регулируемой цены. В соответствии с принципом экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и вида разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования цен и предоставления субсидий для организаций, осуществляющих деятельность на таком земельном участке. Данный принцип исключает возможность введения для зе-

мель, расположенных в одном населенном пункте, имеющих одну категорию, один вид разрешенного использования и предоставленных лицам, занимающимся одним видом деятельности, арендной платы, дифференцированной исходя из статуса уполномоченного на распоряжение землей публичного органа, и выше ставок, установленных для земель федеральной собственности. 8 А04-2020/2020 Правилами определения размера арендной платы с учетом основных принципов определения арендной платы установлены предельные ставки арендной платы для некоторых случаев сдачи в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности. Размер арендной платы за земельные участки находящиеся, в том числе в муниципальной собственности субъектов Российской Федерации и земель государственная собственность на которые не разграничена, не может быть выше ставок, установленных Постановлением от 16.07.2009 N 582. Подпунктом "в" пункта 3 Правил предусмотрено, что в случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 0,6 процента в отношении земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Согласно решению Мазановского районного Совета народных депутатов от 03.12.2012 № 119-р «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Мазановского района» установлено, что размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Мазановский район, в расчете на год (календарный) определяется одним из следующих способов: а) на основании кадастровой стоимости земельных участков; б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов). Таким образом, если договор аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Мазановский район был заключен не на аукционе, следовательно,

размер арендной платы должен определяться на основании кадастровой стоимости земельных участков. При этом, пп. 2 п.2 решения Мазановского районного Совета народных депутатов от 03.12.2012 № 119-р устанавливает, что арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах: 0,6 % - арендная плата в год за земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, используемый для сельскохозяйственного производства.

На основании вышеуказанных норм права, пункт договора, которым устанавливалась арендная плата в размере, равном арендной плате, установленной по ранее заключенным договорам аренды по итогам торгов, решением Арбитражного суда Амурской области от 06.11.2020 г. по делу № А04-2020/2020 был признан недействительным, поскольку заключение договора с нарушением условия о регулируемой цене противоречит сущности законодательного регулирования указанного правового института²⁰.

Индивидуальный предприниматель глава КФХ обратился в арбитражный суд к департаменту имущественных отношений Краснодарского края (далее – департамент, уполномоченный орган) с заявлением, в котором просил:

– признать незаконным решение департамента от 11.08.2020 № 52-32-15-27040/20 об отказе в предоставлении в аренду на новый срок (без проведения торгов) земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности, с кадастровым номером 23:18:1103002:1, площадью 1 040 114 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, Лабинский район, СПК колхоз «Знамя», участок 114, для сельскохозяйственного производства;

– обязать департамент подготовить, подписать и направить проект договора аренды указанного земельного участка.

Требования основаны на нормах статей 39.6, 39.16 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс). Заявление мотиви-

²⁰ Решение Арбитражного суда Амурской области от 06.11.2020 г. по делу № А04-2020/2020 [Электронный ресурс]. URL : <https://amuras.arbitr.ru/> (дата обращения : 19.01.2022).

ровано незаконностью решения департамента, нарушающего права (интересы) главы хозяйства как арендатора земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 23:18:1103002:1.

Изучив материалы дела, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа не нашел оснований для отмены обжалуемых судебных актов, указав следующее.

В собственности Краснодарского края находится земельный участок с кадастровым номером 23:18:1103002:1 (запись в ЕГРН от 26.05.2005 № 23-23-11/007/2005-161).

Между управлением (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) Г. заключен договор от 04.05.2010 № 8846000308 аренды данного земельного участка. Предприниматель Г. и предприятие «Юбилейное» заключили договор от 15.06.2010 уступки прав и обязанностей арендатора по договору от 04.05.2010 № 8846000308. Предприятие «Юбилейное» и предприниматель Г. заключили договор от 17.10.2011 уступки прав и обязанностей арендатора по договору от 04.05.2010 № 8846000308. Между предпринимателем Г. и обществом «Агрокомплекс» заключен договор уступки прав и обязанностей от 30.05.2012 в отношении того же земельного участка. Общество «Агрокомплекс» и глава хозяйства заключили договор о передаче прав и обязанностей от 07.10.2019 по договору аренды земельного участка от 04.05.2010 № 8846000308. Указанные сделки прошли процедуру регистрации в ЕГРН.

Глава хозяйства 13.04.2020 обратился в департамент с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 23:18:1103002:1 в аренду на новый срок (без проведения торгов).

Департамент письмом от 11.08.2020 № 52-32-15-27040/20 отказал главе хозяйства в предоставлении испрашиваемого земельного участка, указав следующее. В границах земельного участка частично расположен водный объект – река Грязнуха. В соответствии с Генеральным планом Упорненского сельского поселения Лабинского района, утвержденным решением Совета Упорненского сельского поселения Лабинского района от 11.12.2012 № 128/51, участок частично расположен в границах функциональной зоны ограниченного хозяй-

ственного использования (водные территории; граница и территории прибрежной защитной полосы). Также у заявителя отсутствует право на приобретение земельного участка в аренду в связи с тем, что право аренды заявителя ставится под сомнение в силу ничтожности предшествующих сделок третьих лиц в отношении указанного участка.

Глава хозяйства, ссылаясь на незаконность решения департамента, оформленного письмом от 11.08.2020 № 52-32-15-27040/20 и нарушающего его права (интересы), оспорил данное решение в судебном порядке по правилам главы 24 Кодекса.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (статья 77 Земельного кодекса).

Согласно пункту 6 статьи 27 Земельного кодекса оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ). В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Закона № 101-ФЗ земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом.

Гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в статье 39.2 Земельного кодекса, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской

Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом (пункт 4 статьи 10 Закона № 101-ФЗ).

На основании пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общему правилу, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов определены положениями пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка (подпункт 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса). Статьей 39.17 (пункты 1 и 2) Земельного кодекса установлено, что для приобретения прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, граждане или юридические лица обращаются в уполномоченный орган с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением документов, необходимых для приобретения соответствующих прав. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, содержится в статье 39.16 Земельного кодекса. Уполномоченный орган, в частности, принимает решение об отказе в предоставлении зе-

мельного участка, если: с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов (пункт 1); разрешенное использование земельного участка не соответствует целям его использования, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (пункт 14).

По результатам исследования представленных в материалы дела доказательств, их оценки по правилам статьи 71 Кодекса, судебные инстанции пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований, заявленных главой хозяйства. Суды первой и апелляционной инстанций при разрешении спора установили, что главой хозяйства проведены кадастровые работы по уточнению границ испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане территории. Письмом от 25.02.2020 № 52-7347/20-37-05 департамент согласовал уточненные границы испрашиваемого земельного участка в составе подготовленного межевого плана. Сведения об уточнении границ земельного участка внесены в государственный кадастр недвижимости. В результате изменения конфигурации границ (без изменения площади земельного участка) имевшие место наложения границ земельного участка на поверхностный водный объект (река Грязнуха) устранены. Данное обстоятельство подтверждено и сведениями Кубанского водного управления (письмо от 04.06.2021 № 01-07/2869). В этой связи судебные инстанции отклонили довод уполномоченного лица о частичном расположении в границах земельного участка с кадастровым номером 23:18:1103002:1 поверхностного водного объекта. Не установили суды при разрешении спора и признаков ничтожности в договорах перенайма по договору от 04.05.2010 № 8846000308. С учетом разъяснений приведенных в пункте 9 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров связанных с защитой права собственности и других вещных прав», та-

кие сделки являются не ничтожными, а оспоримыми. В судебном порядке сделки уступки прав и обязанностей по договору аренды департаментом не оспаривались. Кроме того, на протяжении длительного периода времени исполнение договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения принималось департаментом, который использовался арендаторами по целевому назначению, арендная плата в полном объеме поступала в консолидированный бюджет Краснодарского края. Не установив действительных оснований, препятствующих предоставлению главе хозяйства испрашиваемого земельного участка в аренду на новый срок (без проведения торгов), судебные инстанции обязали департамент направить заявителю проект договора аренды.

Выводы о фактических обстоятельствах дела, содержащиеся в обжалуемых судебных актах, соответствуют доказательствам, на которых основаны эти выводы. Выводы судов первой и апелляционной инстанций соответствуют и содержанию определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22.01.2019 по делу № 308-КГ18-15997. Оставляя в силе решение суда первой инстанции и апелляционное постановление по данному делу, коллегия судей согласилась с выводами судебных инстанций о том, что глава крестьянского (фермерского) хозяйства в соответствии с подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса вправе требовать заключения с ним договора аренды на новый срок. Отказы департамента не соответствуют требованиям земельного законодательства и нарушают права и законные интересы главы крестьянского (фермерского) хозяйства в сфере предпринимательской деятельности. При этом, получая от заявителя арендную плату, ежегодно проводя мероприятия по контролю использования земельного участка, не предъявляя требований о признании недействительным ранее заключенного договора, отказывая в заключении договора аренды на новый срок со ссылкой на то, что его требование основано на недействительной сделке, департамент действует недобросовестно. Поэтому глава крестьянского (фермерского) хозяйства как надлежащий арендатор, использующий по целевому назначению предоставленный ему в аренду земельный участок на протяжении

длительного времени, вправе требовать предоставления ему в аренду такого участка на новый срок²¹.

2.2 Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, путем проведения торгов

Продажа земельных участков, заключение договора аренды земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для садоводства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, при условии отсутствия оснований для отказа (п. 8 ст. 39.15, ст. 39.16 ЗК РФ), обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ст. 39.18 ЗК РФ).

В извещении указываются (п.2 ст.39.18 ЗК РФ):

- 1) информация о возможности предоставления земельного участка с указанием целей этого предоставления;
- 2) информация о праве граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств,

²¹ Постановление кассационной инстанции Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.02.2022 г. по делу № А32-49449/2020 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

заинтересованных в предоставлении земельного участка для указанных целей, в течение тридцати дней соответственно со дня опубликования и размещения извещения подавать заявления о намерении участвовать в аукционе по продаже такого земельного участка или аукционе на право заключения договора аренды такого земельного участка;

3) адрес и способ подачи заявлений, указанных в подпункте 2 настоящего пункта;

4) дата окончания приема указанных в подпункте 2 настоящего пункта заявлений, которая устанавливается в соответствии с подпунктом 2 настоящего пункта;

5) адрес или иное описание местоположения земельного участка;

6) кадастровый номер и площадь земельного участка в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости;

7) площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания территории или со схемой расположения земельного участка, если подано заявление о предоставлении земельного участка, который предстоит образовать;

8) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории в случае, если образование земельного участка предстоит в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, условный номер испрашиваемого земельного участка, а также адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором размещен утвержденный проект;

9) адрес и время приема граждан для ознакомления со схемой расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, если данная схема представлена на бумажном носителе.

Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о наме-

рении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

- об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

- об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и воз-

врата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение должно содержать в себе следующие данные:

- 1) информацию об организаторе аукциона;
- 2) информацию об уполномоченном органе, который имеет право продавать земельный участок;
- 3) информацию о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 4) сведения о времени, месте и порядке проведения торгов;
- 5) полную информацию о земельном участке, который является предметом аукциона;
- 6) начальную цену земельного участка;
- 7) информацию о шаге аукциона;
- 8) форму заявки на участие в аукционе, а также всю информацию о том, каким образом и куда её можно подать или отозвать;
- 9) размер задатка и порядок его внесения или возврата.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или

проект договора аренды земельного участка.

Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)²², или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы (ст. 39.12 ЗК РФ:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

²² Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27.07.1998 №135-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 31. ст. 3813.

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона (пп.13 п.9 ст.39.12 ЗК РФ).

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона (пп.14 п.9 ст.39.12 ЗК РФ).

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остае-

ся у организатора аукциона.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Победитель аукциона обязан в течение 30 дней представить в уполномоченный орган подписанные им экземпляры договора купли – продажи или аренды земельного участка. В случае если он этого не сделал, у организатора возникает право предложить заключить договор купли-продажи или договор аренды земельного участка лицу, которое внесло предпоследнее предложение о

цене, а также не возвращать задаток.

Кроме того, в реестр недобросовестных участников аукциона вносятся сведения о победителе аукциона, который уклонился от заключения договора купли-продажи земельного участка.

Рассмотрим следующую правовую ситуацию, возникшую в следствии заключения между Администрацией муниципального образования и юридическим лицом договора купли-продажи земельных долей по итогам аукциона.

Арбитражным судом Центрального округа рассмотрено гражданское дело по исковому заявлению ООО «Пристенская зерновая компания» к Администрации Нижнемедведицкого сельсовета об оспаривании зарегистрированного право муниципальной собственности на не востребованные земельные доли размером 64,4 га в общей собственности на земельный участок с кадастровым номером 46:11:111700:36, относящийся к землям сельскохозяйственного назначения, предназначенный для сельскохозяйственного производства, находящийся по адресу: Курская область, Курский район, Нижнемедведицкий сельсовет, д. Верхняя Медведица.

Удовлетворяя заявленные требования, суды правильно исходили из того, что администрацией было допущено грубое нарушение процедуры совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок с кадастровым номером 46:11:111700:36 из земель сельскохозяйственного назначения, выразившееся в неопубликовании администрацией в нарушение пункта 4 статьи 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ в газете «Курская правда», определенной Постановлением Губернатора Курской области от 12.04.2005 № 256 «О мерах по реализации федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в качестве средства массовой информации, в котором публикуются сообщения участника долевой собственности о сделках с земельными участками и долями в праве общей долевой собственности на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения и иные сообщения, предусмотренные законодательством об обороте земель сельскохозяйственного

назначения, сведений о реализации указанных спорных долей, повлекшее нарушение законного интереса ООО «Пристенская зерновая компания», использующего земельный участок с кадастровым номером 46:11:111700:36, связанного с приобретением этих земельных долей²³.

Предоставление земельного участка для сельскохозяйственного производства на основании пункта 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений о предоставлении этого участка от других крестьянских (фермерских) хозяйств или сельскохозяйственных организаций, имеющих право на предоставление участка по данному основанию. В целях установления названных лиц уполномоченный орган публикует извещение о предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 3.918 ЗК РФ.

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства (далее – КФХ) обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения органа местного самоуправления об отказе в предоставлении земельного участка в аренду сроком до пяти лет в целях расширения сельскохозяйственного производства и обязанности заключить с ним соответствующий договор.

Оспариваемый отказ уполномоченный орган мотивировал наличием иных КФХ, претендующих на получение участка, что исключает его предоставление без проведения торгов.

Руководствуясь подпунктом 12 пункта 2 статьи 396 ЗК РФ и пунктом 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, суд первой инстанции пришел к выводу о несоответствии оспоренного отказа указанным правовым нормам и о нарушении прав заявителя, поскольку последний имеет право на заключение договора аренды земельного участка без торгов как сельскохозяйственный производитель, участвующий в программах государ-

²³ Постановление кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу Арбитражного суда Центрального округа от 16.02.2022 г. по делу № А35-1015/2021 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд апелляционной инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, исходил из следующего.

Согласно пункту 8 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, без проведения торгов.

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, то соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 ЗК РФ.

Исходя из приведенных положений предоставление земельного участка без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений от других заинтересованных лиц. В целях выявления таких лиц статьей 39.18 ЗК РФ предусмотрено опубликование извещения о предоставлении земельного участка для соответствующих целей. Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных лиц о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган вправе предоставить земельный участок в аренду без торгов.

Поскольку в настоящем деле уполномоченным органом представлены доказательства обращения за заключением договора аренды спорного участка иных предпринимателей, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность и участвующих в программах государственной поддержки в сфере раз-

вития сельского хозяйства, то оснований для заключения договора аренды с главой КФХ без процедуры торгов не имелось²⁴.

При аренде земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения объектом сделки может выступать любой из перечисленных в п.2 ст.77 ЗК РФ видов участков.

Использоваться они должны строго в тех целях, для которых предназначены. В соответствии со ст. 78 ЗК РФ, они могут использоваться для: ведения сельскохозяйственного производства; садоводства и огородничества; создания защитных лесных насаждений; животноводства; ведения фермерского и личного подсобного хозяйства.

Конкретная цель (или их перечень) обычно закрепляется в отдельном пункте договора аренды земель сельскохозяйственного назначения. При этом стоит учесть, что прописывать в договоре цели, для которых участок не предназначен в соответствии с законодательством, стороны не имеют права.

Срок аренды, хотя и не является существенным условием договора, все же играет важную роль при регулировании данной сделки.

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом.

Для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет²⁵.

Стороны сделки могут устанавливать любой период действия договора аренды, который находится в данных пределах. Стоит учесть, что при этом обя-

²⁴ Обзор судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства № 4 (Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 года) [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁵ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изм. от 28.06.2021г) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. N 30. ст. 3018.

зательной будет регистрация документа в Росреестре, без которой он не станет считаться действительным.

Если выбранный срок будет составлять менее года, государственная регистрация не потребуется²⁶. Если в договоре не указывается срок его действия, то он считается заключенным бессрочно. Однако в данном случае все равно максимальный период сделки ограничивается сроком, указанным в законодательстве (то есть не более 49 лет).

После окончания установленного периода арендатор имеет преимущественное право на оформление нового договора на этот же участок. Однако это касается только ситуаций, когда он исполнял условия сделки надлежащим образом и использовал землю без нарушений. Если в документе предусмотрено право выкупа, то после истечения срока его действия арендатор может оформить права собственности на нее.

В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

По общим правилам, предоставить в аренду сельскохозяйственный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности, можно лишь при условии постановки его на кадастровый учет.

В договоре прописываются такие существенные условия:

- предмет сделки (то есть земельный участок) — с точным указанием его площади, адреса и кадастрового номера;
- величина арендной платы — может быть установлена в твердой сумме, в виде процента или доли от полученной в результате использования земли продукции и т.п.

Кроме этого, в документе прописываются и другие важные условия: срок сделки, права и обязанности сторон, их контактные данные и вид разрешенного

²⁶ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в ред. от 30.12.2021 г) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. N 29. ст. 4344.

использования. Стоит учесть, что в договоре не могут быть прописаны цели использования, для которых участок не предназначен (например, разрешено строительство на садоводческом участке).

После подписания договор подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре (если он заключен более чем на год), для чего сторонам необходимо уплатить госпошину и подготовить пакет необходимых документов. С момента регистрации договор вступает в законную силу.

Согласно ст.37 ЗК РФ купить или продать сельскохозяйственный земельный участок можно лишь при условии, что он прошел государственный кадастровый учет. Продавец должен быть максимально честен по отношению к покупателю и уведомить его о всех известных ограничениях или обременениях по отношению к испрашиваемой земле. В случае утаивания информации, которая могла бы повлиять на решение покупателя приобретать участок, последний может потребовать уменьшения цены за землю или расторжения договора купли-продажи и возмещения убытков.

Договор купли-продажи обязательно должен содержать следующие существенные условия:

- сведения о согласованной цене земельного участка (без наличия этого пункта договор не будет считаться заключенным);
- данные о земельном участке, позволяющие идентифицировать его точное местоположение.

Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка: устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию; ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей; ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Договор купли-продажи составляется в письменной форме и подписывается обеими сторонами. Важно соблюдать форму договора, иначе он может

быть признан недействительным.

По договору купли-продажи земельного участка, продавец передает покупателю объект договора в собственность. Право собственности подлежит обязательной государственной регистрации. Если одна из сторон не желает осуществлять этот процесс, то решение о регистрации принимает суд. К тому же виновник может быть обязан покрыть убытки второй стороне, вызванные задержкой регистрации. Переход земельного участка от продавца к покупателю осуществляется после двухстороннего подписания передаточного акта²⁷.

Таким образом, приходим к выводу, что на основании положений Земельного кодекса РФ, Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 29.12.2021) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» и иных нормативно-правовых актов земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность, в аренду по итогам торгов проводимых в форме аукциона (п. 1 ст. 39.3, п. 1 ст. 39.6 ЗК), а также без их проведения (п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ, п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, п.2 ст.39.10 ЗК РФ).

При этом имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними (договор купли-продажи, договор аренды) регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

²⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 (ГК РФ ч.2) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земли сельскохозяйственного назначения представляют особую ценность для экономики региона и страны, так как с помощью таких земель производится продукция сельского хозяйства, вырабатывается валовой внутренний продукт страны.

Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения призван защитить земли от неблагоприятного воздействия, от неправильной эксплуатации. Ведь при неправильной эксплуатации данных земель могут произойти значительные изменения в их структуре, что приведет к снижению качества почвы и плодородия земель.

Земли сельскохозяйственного назначения – особая категория земель, в состав которой входят лучшие, плодородные земли, составляющие достояние страны. Только в сельском хозяйстве земля используется не только как пространственно-операционный базис для размещения тех или иных объектов, но и как основное средство производства. Поэтому сельскохозяйственные земли подлежат особой охране. Они должны использоваться исключительно по своему назначению. Государство имеет право распределять их между пользователями для повышения их рационального использования. Сельхозугодья могут быть переданы физическим и юридическим лицам в собственность. Однако при ненадлежащем уходе за участками государство имеет право изымать их в судебном порядке.

Необходимо отметить, что значимую роль в решении проблемы повышения экономической эффективности использования земельных ресурсов, должно играть государство, так как именно через государственное регулирование определяются условия и механизмы экономического воздействия на рациональное

ведение аграрного производства.

Действующее земельное законодательство закрепляет общее правило о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в собственность или аренду на торгах (пункт 1 статьи 39.3 ЗК РФ, пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

При этом предусмотрены случаи, когда договоры о предоставлении участка для сельскохозяйственного производства в собственность или в аренду заключаются без проведения торгов (в частности, подпункты 12, 17, 31 пункта 2 статьи 39.3, подпункт 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, статья 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, статья 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие ЗК РФ).

Вместе с тем, наблюдается широкий спектр проблем, касающихся предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности. И в большей мере это касается предоставления земель в собственность по итогам проведения торгов в форме аукциона, и без проведения как таковых; возникают вопросы в части определения размера арендных платежей по договорам аренды.

Данные споры возникают в результате неправильного толкования и применения нормативно правовых актов, регулирующих вопросы предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, что подтверждается обширной судебной практикой по данной категории дел.

Лица, осуществляющие деятельность на землях сельскохозяйственного назначения, вправе проводить агротехнические, агрохимические, мелиоративные, фитосанитарные и противоэрозионные мероприятия по воспроизводству плодородия земель и получать информацию от органов исполнительной власти о состоянии плодородия почв на своих землях и динамике изменения их состо-

яния. Данные лица обязаны: осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель, а также исключают неблагоприятное воздействие на окружающую среду; соблюдать нормы и правила в области обеспечения плодородия земель; предоставлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов; содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и экологотоксикологического обследования земель; информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель и загрязнения почв на землях, находящихся в их владении или пользовании; выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Создание и совершенствование механизма оборота земель сельскохозяйственного назначения – это важнейший этап в проведении земельной реформы, направленной не только на обеспечение рационального использования земель как основного средства производства в сельском хозяйстве, но и улучшение правового статуса социального положения сельскохозяйственных товаропроизводителей. Тем не менее, вопросы концентрации земель сельскохозяйственного назначения в собственности юридических лиц и их возможные последствия остаются нерешенными. Соответственно, использование земель сельскохозяйственного назначения должно обеспечить нормальное функционирование товарного производства.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель. Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд в случае приобретения Российской Федерации

ей, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности на земельный участок по основаниям, установленным федеральными законами, за исключением случаев приобретения права собственности на земельный участок, изъятый для государственных или муниципальных нужд.

В Амурской области, как основной сельскохозяйственный дальневосточный регион, в целом сокращаются площади земель сельскохозяйственного назначения. По состоянию на 01.01.2021 г. общая площадь земель сельскохозяйственного назначения сократилась на 8,1 тыс. га, площадь сельскохозяйственных угодий увеличилась на 9,8 тыс. га, из них: площадь пашни на 0,7 тыс. га, площадь пастбищ на 2,0 тыс. га, площадь сенокосов на 6,8 тыс. га по сравнению с аналогичной датой 2020 г.

В области проводится определенная работа по повышению эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения, их охране. Совершенствуется нормативно-правовая база по регулированию земельных отношений. Продолжается работа по формированию фонда перераспределения земель. Исходя из норм Земельного кодекса Российской Федерации, создается фонд перераспределения исключительно в составе категории земель сельскохозяйственного назначения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (статьи 1 - 453) (с изм. на 21 декабря 2021 года) (редакция, действующая с 29 декабря 2021 года) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. - № 32. - ст. 3301.

3 Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (с посл. изм. и доп. от 5 апреля 2016 г. № 104-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. - ст. 3399.

4 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27.07.1998 №135-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. - № 31. - ст. 3813.

5 Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 2 августа 2019 г. № 283-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - ст. 4147.

6 Федеральный закон от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (с изм. 30.12.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. - N 44. - ст.ст.4147, 4148.

7 Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изм. от 28.06.2021г) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - N 30. - ст. 3018.

8 Федеральный закон от 29.12.2006 N 264-ФЗ "О развитии сельского хозяйства" (изм. на 01.07.2021 г.) // Собрание законодательства Российской Феде-

рации. – 2007. - N 1 (ч.1). - ст. 27.

9 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. на 31.12.2021 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. - N 29 (ч.1). - ст. 4344.

10 Закон Амурской области от 29.12.2008 №166-ОЗ «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области» // Амурская правда. – 2009. – 13 янв.

11 Закон Амурской области от 11 декабря 2003 г. N 278-ОЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области" (с изм. на 28.07.2021 г.) // Амурская правда. – 2003. – 16 дек.

12 Постановление Правительства РФ от 12.06.2008 N 450 (ред. от 25.01.2022) "О Министерстве сельского хозяйства Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2008. - N 25. - ст. 2983.

13 Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 29.12.2021) "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (с изм. на 29.12.2021 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. - N 30. - ст. 3821.

14 Постановление Правительства Амурской области от 25 января 2021 года N 32 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Амурской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов» (с изм. от 06.09.2021 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru>. - 27.01.2021.

15 Административный регламент предоставления министерством имущественных отношений Амурской области государственной услуги «Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность, в аренду, в без-

возмездное пользование, а также юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование земельных участков, находящихся в собственности Амурской области» (утвержден Приказом министерства имущественных отношений Амурской области от «22» марта 2019 г. № 180-ОД) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.amurobl.ru>. - 27.01.2021.

II Специальная литература

16 Артамонова, И. А. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. Повышение эффективности использования сельскохозяйственных угодий в организациях АПК на основе государственной поддержки (на примере Курганской области) / И. А. Артамонова. - Курган, 2016.

17 Владимиров, И. А. Направления совершенствования нормативно-правового регулирования охраны и контроля использования сельскохозяйственных земель / И. А. Владимиров, А. Р. Насыров // International Journal of Humanities and Natural Sciences. – 2019. - vol.9-1.

18 Глебов, И. П. Развитие идей аграрной реформы П.А. Столыпина на современном этапе / И. П. Глебов // П. А. Столыпин : традиции реформирования России : сборник трудов конференции. – Саратов: Поволжский институт управления имени П.А. Столыпина - филиал ФГБОУ ВПО "Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации", 2012. – С. 234-236.

19 Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2019 году. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – М., 2020.

20 Ерофеев, Б. В. Земельное право : учебник / Б. В. Ерофеев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ИД «ФОРУМ», ИНФРА–М, 2008. – 400 с.

21 Коваленко, Н. Я. Экономика сельского хозяйства. С основами аграрных рынков : курс лекций / Н. Я. Коваленко. – М.: Тандем, Экмос, 1998. - 448 с.

22 Красникова, Н. Оборот земель сельскохозяйственного назначения / Н. Красникова // Экономика сельского хозяйства. – 2001. - № 11. – С. 30-31.

23 Крассов, О. И. Земельное право : учебник / О.И. Крассов. – 2-е изд.,

пер. и доп. – М.: Юристъ, 2004. – 671 с.

24 Максимов, И. А. Особенности купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на торгах / И. А. Максимов // Отечественная юриспруденция. - 2019.

25 Медведева, Т. Н. Аграрные реформы в сельском хозяйстве России в 20-21 веках / Т. Н. Медведева, Ф. А. Сычева // Аграрный вестник Урала. – 2013. - № 10 (116). - С. 87-90.

26 Медведева, Т. Н. Земли сельскохозяйственного назначения : понятие, сущность, классификация / Т. Н. Медведева, И. А. Артамонова // Вестник Курганской ГСХА. – 2017. – № 1.

27 Медведева, Т. Н. Нормативно – правовое регулирование продовольственной безопасности России / Т. Н. Медведева, С. Н. Маковеев // Агропродовольственная политика России. – С. 23-26. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://elibrary.ru/> - 23.12.2021.

28 Минаков, И. А. Экономика сельского хозяйства : учеб. / И. А. Минаков, Л. А. Сабетова, Н. И. Куликов. – М.: Колос, 2000. - 328 с.

29 Михайлов, А. А. Зарождение и развитие советского земельного законодательства, и его влияние на современные земельные отношения в России / А. А. Михайлов, И. В. Разорвин // Вопросы управления. – 2010. - № 10. – С. 77-86.

30 Назаренко, Н. Т. Экономика сельского хозяйства. Микроэкономика сельскохозяйственных предприятий : учеб. Пособие / Н. Т. Назаренко. - Воронеж : САСЕ, 1995. - 216 с.

31 Романова, О. Приватизация сельскохозяйственных земель и реорганизации сельскохозяйственных организаций в ходе земельной реформы 1991 г. / О. Романова [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://prodmagazin.ru/> - 23.12.2021.

32 Социально-экономический профиль Амурской области – 2020 / под ред. Е. Б. Веприковой, Р. В. Гулидова. – Хабаровск : ФАНУ «Востокгос-план», 2021. - 54 с.

33 Экономика сельского хозяйства : учеб. / под ред. А. А. Никитенко. - 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Колос, 1984. - 335 с.

III Правоприменительная практика

34 Обзор судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства № 4 (Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 декабря 2020 года) [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

35 Постановление кассационной инстанции Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.02.2022 г. по делу № А32-55174/2019 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

36 Постановление кассационной инстанции Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.02.2022 г. по делу № А32-49449/2020 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

37 Постановление кассационной инстанции Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.02.2022 г. по делу № № А32-2569/2021 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

38 Постановление кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу Арбитражного суда Центрального округа от 14.02.2022 г. по делу А68-11201/2020 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

39 Постановление кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу Арбитражного суда Центрального округа от 16.02.2022 г. по делу № А35-1015/2021 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40 Решение Арбитражного суда Амурской области от 06.11.2020 г. по делу № А04-2020/2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа :

<https://amuras.arbitr.ru/> - 19.01.2022.

41 Решение Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 11.02.2022 г. по делу №А20-2395/2021 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

42 Решение Арбитражного суда Кемеровской области от 16.02.2022 по делу № №А27-20699/2021 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.kemerovo.arbitr.ru> – 17.02.2022.

43 Решение Арбитражного суда Пензенской области от 15.02.2022 г. по делу № № А49-10280/2021 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

44 Решение Арбитражного суда Ростовской области от 15.02.2022 г. по делу № А53-36125/2021 [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

IV Историко-правовые акты

45 Постановление Президиума Верховного Совета РСФСР и Совета Министров РСФСР от 15.03.91 "О дополнительных мерах по ускорению проведения земельной реформы в РСФСР" // Ведомости Съезда НД РСФСР и ВС РСФСР. 1991. N 12. ст.391; Российская газета. 1991. 20 марта.