

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

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция
Профиль : гражданско-правовой

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой

_____ П.Г. Алексеенко
«__» _____ 2016 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Правовой режим земель сельхозназначения: федеральный и региональный аспект

Исполнитель
студент группы 221-об2

Е. А. Родионов

Руководитель
доцент

Е. Г. Черкашина

Нормоконтроль

О. В. Громова

Благовещенск 2016

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

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой

_____ П.Г. Алексеенко
подпись
«___» _____ 20__ г.

ЗАДАНИЕ

К бакалаврской работе студента Родионова Егора Александровича

1. Тема бакалаврской работы: Правовой режим земель сельхозназначения: федеральный и региональный аспект

(утверждена приказом от _____ № _____)

2. Срок сдачи студентом законченной работы 01 июня 2016 г.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, федеральные законы: Земельный кодекс РФ и Вводный закон к нему, «Об охране окружающей среды», «Об обороте земель сельхозназначения», «О переводе земель и (или) земельных участков из одной категории в другую», правовые акты Президента РФ и правительства РФ, законодательство субъектов, учебная и прочая специальная юридическая литература, акты правоприменения федерального и регионального уровней.

4. Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащих разработке вопросов): анализ и характеристика законодательства РФ и субъектов РФ о землях сельхозназначения; характеристика состава земель сельхозназначения; особенности правового положения субъектов прав на земли сельхозназначения и виды прав на земли с учетом региональной практики.

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) нет

6. Дата выдачи задания 15 декабря 2015 г.

Руководитель бакалаврской работы (проекта) Черкашина Елена Геннадьевна, доцент кафедры гражданского права

Задание принял к исполнению (дата): 15 декабря 2015 г. _____
подпись студента

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 57 с., 69 источников.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ, ЗЕМЛИ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ, СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ, СУБЪЕКТЫ ПРАВ, ОБОРОТ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ, ПЛОДОРОДИЕ ЗЕМЕЛЬ

Основная цель земельных преобразований в России – эффективное использование сельскохозяйственных угодий за годы экономических реформ не была достигнута. Приватизация, проводимая без учета реальных условий и перспектив в сочетании с ростом цен на средства производства и с сокращением бюджетных дотаций, привела к выбытию земель из оборота и падению почвенного плодородия. Эффективность использования земельных ресурсов есть одно из приоритетных направлений развития агропромышленного комплекса, направленного на обеспечение продовольствием населения страны.

Основу земельно-ресурсного потенциала аграрной отрасли экономики составляют земли сельхозназначения, которыми признаются земли за границей населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Для решения проблемы сохранения и развития земель сельхозназначения, в настоящее время необходимо совершенствование системы управления земельными ресурсами на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.

В работе исследована история и современное состояние правового регулирования режима земель сельхозназначения, выявлены и охарактеризованы особенности правового режима земель сельхозназначения, некоторые проблемы правового режима земель сельхозназначения, сформулированы предложения по совершенствованию действующего законодательства.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Правовое регулирование земель сельхозназначения: история и современное состояние	8
1.1 История формирования и развития категории «земли сельхозназначения» как самостоятельной категории в земельном фонде	8
1.2 Состояние современного законодательства, регулирующего использование и охрану земель сельхозназначения	11
2 Особенности правового режима земель сельхозназначения	17
2.1 Понятие и состав земель сельхозназначения	17
2.2 Субъекты прав на земли сельхозназначения	21
2.3 Виды прав на земли сельхозназначения	26
3 Регулирование оборота земель сельхозназначения на федеральном и региональном уровнях	34
Заключение	47
Библиографический список	50

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

СССР – Союз Советских Социалистических Республик;

ФЗ – Федеральный закон.

ВВЕДЕНИЕ

Земля – это основа, необходимая для комплексного социально-экономического развития государства. В структуре земельного фонда особое место занимают земли сельхозназначения, понятие которых связано со сферой сельскохозяйственного производства. К землям сельхозназначения относятся все земли, основным целевым назначением которых является их использование в сельском хозяйстве.

Земли сельхозназначения являются самостоятельной категорией земель современной России, основное значение которой выражено в их социально-экономической значимости. Преобразования, проводимые в ходе аграрной и земельной реформ в конце XX века и затронувшие, прежде всего, отношения в сельском хозяйстве, продолжают оказывать значительное влияние на правовой режим земель сельхозназначения.

В России правовое регулирование общественных отношений в сфере использования земель имеет направленность на рациональное использование земельных ресурсов, упорядочение земельных отношений, защиту прав собственников земель, землепользователей, землевладельцев.

К сожалению, часто возникают ситуации, при которых использование земель осуществляется с нарушением действующего законодательства, что приводит к деградации земель. Наиболее распространенным видом правонарушений на землях сельхозназначения выступает невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от захламления (364,5 тыс. га), снятие плодородного слоя почвы (100,5 тыс. га)¹.

Объектом исследования бакалаврской работы являются общественные отношения, составляющие основу правового режима земель сельхозназначения. Предметом исследования являются нормы законодательства, регулирующие правовой режим земель режима земель сельхозназначения.

Целью исследования данной работы является выявление особенностей пра-

¹ Какнаев В. И. Охрана земель сельхозназначения как комплексная правовая категория // Аграрное и земельное право. 2016. № 4. С. 121.

вового режима земель сельхозназначения на федеральном и региональном уровнях.

В рамках достижения поставленной цели определены следующие задачи: рассмотреть историю развития земель сельхозназначения как самостоятельной категории в земельном фонде; исследовать состояние современного законодательства, регулирующего использование и охрану земель сельхозназначения на федеральном и региональном уровнях; проанализировать состав земель сельхозназначения; охарактеризовать особенности правового положения некоторых субъектов прав на земли сельхозназначения и возможные виды прав; выявить особенности оборота земель сельхозназначения, на федеральном и на региональном уровнях.

В процессе подготовки работы были изучены и использованы работы следующих авторов: А. П. Анисимова, С. А. Боголюбова, В. Т. Григорова, Г. Л. Земляковой, В. А. Кабатова, К. В. Шестаковой и ряда других.

Нормативно-правовую основу настоящей выпускной работы составляют Конституция РФ, федеральные законы: Земельный кодекс РФ и Вводный закон к нему, «Об охране окружающей среды», «Об обороте земель сельхозназначения»; «О переводе земель и (или) земельных участков из одной категории в другую», правовые акты Президента РФ и Правительства РФ; законодательство субъектов, а также примеры судебной практики как федерального, так и регионального уровня. Источниками информации для написания работы по рассматриваемой теме послужили базовая учебная литература, результаты практических исследований отечественных авторов, статьи в периодических изданиях, справочная литература, прочие информационные источники.

В процессе написания работы использовались следующие частно-научные методы: абстрагирование, анализ, индукция, дедукция, гипотеза, аналогия, синтез, сравнительное правоведение, исторический и теоретико-прогностический; юридические методы: сравнительно-правовой и формально-юридический.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

1 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ

1.1 История формирования и развития категории «земли сельхозназначения» как самостоятельной категории в земельном фонде

Земли сельхозназначения являются самостоятельной категорией земель современной России. В целях уяснения правовой природы современного механизма обеспечения целевого использования земель сельхозназначения, следует провести анализ становления и развития правовых норм, регулирующих правовой режим земель сельхозназначения.

На протяжении значительного временного периода (примерно IX - XV вв.) обработка земли не являлось основным видом деятельности древних славян. Объяснить это возможно прежде всего климатическими условиями, из-за которых цикл земельных работ составлял пять – шесть месяцев в календарном году, при этом в Центральной, а также Западной Европе данный цикл составлял около десяти месяцев. Земледельцы того времени не испытывали недостатка в пахотной земле. Истощившиеся после обработки участки просто забрасывались. Увеличение сельскохозяйственных площадей наблюдалось на протяжении всей истории России. Таким образом, указанные выше факторы уже в то время заложили основы неэффективного и нерационального использования земель сельхозназначения².

На рубеже XX в. появилось внутрихозяйственное землеустройство, которое выступало важным средством, обеспечивающим рациональное и целевое использование земель сельхозназначения. В его содержание были включены разбивка всей территории хозяйства на отдельные хозяйствующие единицы, размещение хозяйственных центров, размещение севооборотов и нарезка полей. Таким образом, за несколько десятилетий проведенной аграрной реформы 1861 г. были созданы самостоятельные, преимущественно частные элементы механизма, который обеспечивал использование земель сельхозназначения исключительно в соответ-

² Козменкова С. В. Земли сельхозназначения как объект учета: исторический анализ и проблемы современности // Международный бухгалтерский учет. 2016. № 3. С. 40 - 41.

ствии с их целевым назначением³.

Однако совершенствование этого механизма было прекращено после глобальных политических изменений, которые произошли в октябре 1917 г.

После Февральской буржуазной революции 1917 года, Временным правительством было отменено столыпинское законодательство, а также был наложен запрет на осуществление всех сделок с земельными участками до разрешения земельного вопроса Учредительным собранием. Но из-за существовавшей на том момент в стране революционной ситуации Учредительное собрание так и не состоялось. Октябрьская революция 1917 года разрушила эволюционное направление по совершенствованию земельных отношений, в основу которых были заложены рыночные принципы оборота земель.

Самый первый Декрет Советской власти «О земле» закрепил основные начала землевладения и землепользования: в частности, были наложены запреты на продажу земли, сдачу ее в аренду и в залог, вся земля признавалась всенародным достоянием. Оборот земельных участков сельхозназначения осуществлялся в целях распределения и перераспределения земли между лицами на основе издаваемых органами государственной власти исполнительно-распределительных актов, а не через заключение различных гражданско-правовых договоров. Однако в период НЭПа государство было вынуждено снять полный запрет на осуществления сделок с земельными участками, разрешив сдачу земли в аренду на срок до трехкратного севооборота⁴.

Появление в российском законодательстве категории земель сельхозназначения связано с принятием Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик 1968 г. и Земельного кодекса РСФСР 1970 г. В Земельном кодексе РСФСР 1922 г. аналогичное современному разделение земель на категории по целевому назначению не существовало,

Основы земельного законодательства СССР 1968 г. предоставили колхозам и совхозам право самостоятельно передавать часть своих сельхозугодий во вре-

³ Пантин Е. В. Развитие представлений об обеспечении целевого использования земель сельхозназначения в российском законодательстве // История государства и права. 2011. № 4. С. 12 - 15.

⁴ Козменкова С. В. Земли сельхозназначения как объект учета: исторический анализ и проблемы современности // Международный бухгалтерский учет. 2016. № 3. С. 42.

менное пользование. Основы возлагали на временного пользователя обязанность возместить затраты сельхозпредприятию. Таким образом, полномочия по распоряжению землей частично переходили от государства-собственника земли к первичным землепользователям.

Законодатель в Земельном кодексе РСФСР 1970 г., разделил российские земли на шесть категорий, предусмотрел в их числе земли сельхозназначения т.е. земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей⁵.

Новым этапом в нормативно-правовом регулировании сельскохозяйственного землепользования стало принятие в 1993 г. Конституции РФ, которая не просто отменила ранее действовавший мораторий на продажу земли, установленный прежним Основным законом, – ее правовые нормы стали основой правового регулирования гражданского оборота земельных участков⁶.

Перед вторыми выборами Президента Российской Федерации, которые состоялись в 1996 году, принимаются еще 2 нормативных правовых акта – постановление Правительства Российской Федерации от 1 февраля 1995 года № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев» и Указ Президента Российской Федерации от 7 марта 1996 года № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю».

Собственники земельных долей получили право передавать земельные доли в аренду без выделения и определения их границ в натуре. Определенность в аграрном землепользовании наступила только после принятия Земельного кодекса РФ⁷, а затем и Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения»⁸ (далее – Закон об обороте сельхозземель) – это стало следующим этапом в развитии нормативно-правового регулирования оборота указанных земель. Указанный нормативно-правовой акт закрепил принципы оборота

⁵ Елисеева И. А. О правовом регулировании использования земель сельхозназначения // Юридический вестник Кубанского государственного университета. 2013. № 1. С. 7.

⁶ Калинин Н. И. Правовое регулирование оборота земель сельхозназначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 12. С. 34 - 35.

⁷ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собр. законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147

⁸ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения» // Собр. законодательства Российской Федерации. 2002. № 30. Ст. 3018.

данных земель, особенности совершения с ними отдельных сделок, правовой статус земельных долей, порядок владения, пользования и распоряжения земельными участками, которые находились в общей долевой собственности, и иные важные положения в рассматриваемой сфере правовых отношений.

За прошедшее после его вступления в силу время, Закон об обороте сельхозземель претерпел весьма существенные изменения в части оборота земельных долей. Важные изменения указанного Закона произошли в конце 2010 г.⁹ В первую очередь они были связаны с не востребованными земельными долями, т. е. такими, которыми за 20 лет, прошедших со времени их образования, собственники так и не распорядились (по различным оценкам их суммарная площадь составляет около 25 млн. га). Изменения 2010 г. позволяют в судебном порядке признать не востребованные доли муниципальной собственностью. Перспективы дальнейшего развития правового механизма регулирования оборота земель сельхозназначения зависят от двух обстоятельств. Во-первых, в настоящее время активно обсуждается вопрос об отмене института категорий земель (Минэкономразвития России разработан соответствующий законопроект). При этом основным механизмом, который придет на смену делению земель на категории, вероятно, станет зонирование территории, а основным регулятором правового режима сельскохозяйственных земель – сельскохозяйственные регламенты¹⁰.

Подводя итог рассмотрению истории формирования и развития категории «земли сельхозназначения» как самостоятельной категории в земельном фонде следует отметить, что правовое регулирование указанного института, прошло достаточно длительный путь развития. На разных этапах правового регулирования существовала своя специфика регулирования указанного института.

1.2 Состояние современного законодательства, регулирующего использование и охрану земель сельхозназначения

В Земельном кодексе РФ глава о землях сельхозназначения неспроста рас-

⁹ Федеральный закон от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельхозназначения» // Собр. законодательства Российской Федерации. 2011. № 1. Ст. 47.

¹⁰ Липски С. А. Задачи землеустройства в аграрном секторе на современном этапе // АПК: экономика, управление. 2013. № 11. С. 61 - 62.

полагается первой среди глав, посвященных отдельным категориям земель: сельскохозяйственные земли выступают одной из наиболее важных и ценными среди всех существующих категорий земель¹¹.

Правовые отношения, связанные с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, регулируют также такие нормативные акты как ФЗ о фермерском хозяйстве, о подсобном хозяйстве, о садоводческих объединениях, о сельскохозяйственной кооперации, об обеспечении плодородия сельскохозяйственных земель¹².

Следует отметить Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»¹³. Плодородие законодатель определяет как способность почвы удовлетворять потребность сельскохозяйственных культурных растений в питательных веществах, воздухе, воде, тепле, биологической и физико-химической среде и обеспечивать урожай сельскохозяйственных культурных растений¹⁴.

Согласно ст. 8 ЗК РФ отнесение земель к категориям и перевод земель из одной категории в другую осуществляются в отношении: земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством РФ; земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ; земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления; земель, находящихся в частной собственности: земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъектов РФ; земель иного целевого назначения – органами местного самоуправления.

Пункт 1 ст. 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в

¹¹ Тихомиров М. Ю. Земельные участки: новые правила образования и изменения границ. М., 2014. С. 18.

¹² Брик А. Д. Проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения // Вестник Донского государственного аграрного университета. 2012. № 1. С. 104.

¹³ Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // Собр. законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3399

¹⁴ Пилюгина Е. С. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения». М., 2015. С. 5.

другую» содержит закрытый перечень случаев, носящих исключительный характер, при наступлении которых допускается перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельхозназначения в другую категорию.

В Амурской области издано постановление Губернатора Амурской области от 24.08.2005 № 485 (ред. от 11.03.2016) «О содержании ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и составе прилагаемых к нему документов в отношении земель сельхозназначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации»¹⁵. Ходатайство о переводе земель из одной категории в другую в отношении земель сельхозназначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации (далее – ходатайство), подается заинтересованным лицом в министерство имущественных отношений области - орган, уполномоченный на рассмотрение ходатайства. В случае если в качестве заинтересованного лица выступает министерство имущественных отношений области, то ходатайство подается губернатору области. В постановлении определен порядок подготовки и подачи ходатайства и перечислены обязательные требования в отношении формы ходатайства.

Фонд перераспределения земель – это земли, оставшиеся после бесплатной передачи в прошлом столетии земель коллективам колхозов, совхозов в целях организации других сельскохозяйственных предприятий (КФХ, СНТ, ОНТ, для сенокоса, выпаса скота и др.). В настоящее время создан единый фонд перераспределения резервных земель, которые образуются из выморочных, отказных наследственных земельных участков, принудительно изъятых в результате конфискации, реквизиции, ненадлежащего использования, либо путем выкупа, дарения или завещания государству. Созданы также фонды: для предоставления казачьим обществам, для расселения беженцев и вынужденных переселенцев и др. Сведения о наличии земель в фонде перераспределения являются общедоступными. Это позволяет гражданам и юридическим лицам обращаться с заявлениями к органам

¹⁵ Постановление Губернатора Амурской области от 24.08.2005 № 485 «О содержании ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и составе прилагаемых к нему документов в отношении земель сельхозназначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации» // Амурская правда. 2005. № 181.

местного самоуправления о передаче им в аренду, о предоставлении в собственность указанных земель на основе норм, установленных ЗК и иными законами.

В Амурской области также имеется Постановление Правительства Амурской области от 17.04.2009 № 159 «Об утверждении Положения о порядке формирования и ведения информационной базы данных о земельных участках сельхозназначения, составляющих фонд перераспределения земель Амурской области»¹⁶. Указанное положение утверждено в целях консолидации и систематизации информации о земельных участках сельхозназначения, составляющих фонд перераспределения земель Амурской области. Основным объемом сведений информационных массивов формируется на основании имеющихся картографических данных и другой информации, текстовых, числовых и графических характеристик состояния земельных участков, представленных на различных носителях. Информационная база включает в себя: перечень земельных участков земель сельхозназначения, составляющих фонд перераспределения земель Амурской области; набор тематических картографических слоев по землям сельхозназначения, составляющим фонд перераспределения земель Амурской области.

В соответствии с Законом Амурской области от 14.12.2015 № 619-ОЗ (ред. от 13.05.2016) «Об областном бюджете на 2016 год» в 2016 г. на реализацию подпрограммы «Развитие мелиорации сельскохозяйственных земель области», предусмотрено 3 млн. рублей¹⁷.

Постановление Правительства Амурской области от 25.09.2013 № 447 (ред. от 25.04.2016) «Об утверждении государственной программы «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия Амурской области на 2014 - 2020 годы»¹⁸, установлено, что целями указанной подпрограммы является повышение продуктивности и устойчивости сельскохозяйственного производства и плодородия почв средствами ком-

¹⁶ Постановление Правительства Амурской области от 17.04.2009 № 159 «Об утверждении Положения о порядке формирования и ведения информационной базы данных о земельных участках сельхозназначения, составляющих фонд перераспределения земель Амурской области» // Амурская правда. 2009. № 70

¹⁷ Закон Амурской области от 14.12.2015 № 619-ОЗ «Об областном бюджете на 2016 год» // Амурская правда. 2015. № 232

¹⁸ Постановление Правительства Амурской области от 25.09.2013 № 447 «Об утверждении государственной программы «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия Амурской области на 2014 - 2020 годы» // Амурская правда. – 2013. – № 199

плексной мелиорации в условиях изменения климата и природных аномалий, а также повышение продукционного потенциала мелиорируемых земель и эффективного использования природных ресурсов.

Задачи подпрограммы заключаются в восстановлении мелиоративного фонда (мелиорируемые земли и мелиоративные системы), включая реализацию мер по осушению земель; обеспечение безаварийного пропуска паводковых вод на объектах мелиоративного назначения; предотвращение выбытия из сельскохозяйственного оборота земель сельхозназначения; увеличение объема производства основных видов продукции растениеводства за счет гарантированного обеспечения урожайности сельскохозяйственных культур вне зависимости от природных условий; предотвращение процессов подтопления, затопления территорий – для гарантированного обеспечения продуктивности сельскохозяйственных угодий.

В Приморском крае действует Закон Приморского края от 02.03.2000 № 82-КЗ (ред. от 13.08.2013) «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельхозназначения в Приморском крае»¹⁹. Данный закон регулирует правоотношения в области обеспечения воспроизводства плодородия земель сельхозназначения, а также определяет с учетом географических, природных, почвенных и климатических особенностей почв необходимые агротехнические, агрохимические, мелиоративные, фитосанитарные и противоэрозийные мероприятия, направленные на обеспечение плодородия земель сельхозназначения в Приморском крае.

В Хабаровском крае действует Закон Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 (ред. от 25.11.2015) «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае»²⁰. В статье 1 закона закреплено, что данный закон в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации регулирует земельные отношения в Хабаровском крае (далее – край) в пределах компетенции органов государственной власти края.

Учитывая вышеизложенное, следует отметить, что земли сельхозназначения

¹⁹ Закон Приморского края от 02.03.2000 № 82-КЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельхозназначения в Приморском крае» // Ведомости Думы Приморского края. 2000. № 55.

²⁰ Закон Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» // Собр. законодательства Хабаровского края. 2015. № 7 (часть I).

являются полностью самостоятельной категорией земель России, важное положение которой выражено в их социально-экономической значимости и закреплено в нормативно-правовых актах. Изменения, начатые в ходе современной аграрно-земельной реформы прошлого века и затронувшие возникающие в сельском хозяйстве отношения, продолжают оказывать сильное влияние на правовой режим земель сельхозназначения. Указанное влияние выражается в установлении многообразия форм собственности, демонополизации государственной собственности на землю, появлении новых субъектов сельскохозяйственной деятельности.

Существенными недостатками современной системы земельных отношений России и субъектов являются отсутствие полной и четко сформулированной нормативной правовой базы в сфере планирования, рационального использования и охраны земель, сельхозназначения, неудовлетворительное нормативное правовое обеспечение землеустройства земель сельхозназначения. Многие основные положения либо не имеют реализации, либо имеют отсылочные нормы к другим федеральным законам или законам регионального уровня. Изменения и дополнения, вносимые в земельное законодательство, носят процедурный характер (порядок установления границ земельных участков, их регистрации, предоставления и изъятия земель).

2 ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ

2.1 Понятие и состав земель сельхозназначения

Земля занимает особое место среди хозяйственных ресурсов и имеет первостепенное значение в жизни современного общества. Бесспорно, в сельском хозяйстве земля является главным средством производства, но в настоящих экономических условиях развития аграрного сектора земельные ресурсы реализуют и другие функции²¹.

Выделение категорий земель, в том числе и земель сельхозназначения, связано с одним из важнейших принципов земельного законодательства – целевым назначением земель, согласно которого в дальнейшем осуществляется их использование. Именно при руководстве указанным принципом как основанием осуществляется деление всех земель на определенные категории. Институт «категории земель» в России своеобразен и уникален, в правовых системах зарубежных государств он отсутствует (за исключением государств – правопреемников республик, ранее входивших в состав СССР).

Структура земель сельхозназначения закреплена в п. 2 ст. 77 ЗК РФ. Данные земли подразделяются на два вида. Основную их часть составляют сельскохозяйственные угодья, т.е. земли, используемые как средство производства. Следующей разновидностью земель данной категории выступают несельскохозяйственные земли, используемые как пространственный территориальный базис для размещения объектов, непосредственно обслуживающих нужды сельского хозяйства, объектов природы – водных объектов или как средство производства – земли, занятые лесными насаждениями, и некоторые иные. Кроме того, в составе земель сельхозназначения выделяется также фонд перераспределения земель (ст. 80 ЗК РФ), и наличие такого фонда также вполне обосновано. Согласно п. 4 ст. 79 ЗК РФ в составе земель сельхозназначения выделяются также особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, которые

²¹ Столярова Е. А. Функции земель сельхозназначения в современных условиях // Новая наука: Современное состояние и пути развития. 2015. № 5. С. 275.

имеют особый правовой режим.

Насколько структура земель сельхозназначения, закрепленная в ЗК РФ, соответствует состоянию использования этих земель, существующему в действительности? По данным статистики, площадь сельскохозяйственных угодий в стране составляет 195,6 млн. га. Площадь несельскохозяйственных угодий составляет 207,6 млн. га²².

В составе земель сельхозназначения совершенно обоснованно выделяются в первую очередь, сельскохозяйственные угодья, как это предусмотрено действующим законодательством. Как пишет С.А. Боголюбов, земли сельхозназначения не случайно выделены законодателем в особую - первую категорию земель, и весьма обоснованно именно в этой категории особой охране и специальному режиму использования подлежат именно сельскохозяйственные угодья - сердцевина сельскохозяйственных земель²³.

В то же время земли, покрытые лесом, играют важную природоохранную роль в поддержании экологического равновесия на территории, и такие земли можно было бы рассматривать как лесные угодья. Земли, занятые водотоками: ручьями, каналами, а также земли, занятые водоемами, т.е. озерами, прудами, обводненными карьерами, водохранилищами, есть смысл признать водными угодьями, которые могут использоваться в том числе и для сельскохозяйственных нужд, например орошения. Что касается земель, занятых болотами, то, учитывая их экологическое значение, эти земли могут находиться в составе земель сельхозназначения и иметь правовой режим водно-болотных угодий.

Так, в одном из решений Тамбовского суда Амурской области было отмечено следующее: из заключения кадастрового инженера Гуловой В.В. без номера и без даты следует, что значительная часть территории участка с кадастровым номером 28:25:010807:80 занята заболоченным сенокосом, при визуального осмотре земельного участка установлено, что фактически на данном месте расположена марь. Подъездные пути к земельному участку затруднены

²² Дашко А. В. Правовой механизм рекультивации земель сельхозназначения, как основа социальной политики государства // Социальная справедливость и право. 2016. № 1. С. 155-156.

²³ Боголюбов С. А. Земельное право: учебник. М., 2013. С. 293 - 294.

либо вообще отсутствуют. В силу заболоченности участка в период дождей с западной стороны подъезд к участку будет невозможен. С восточной стороны земельного участка расположен смежный земельный участок сельхозназначения, дорога отсутствует. Северная граница участка не обследована, так же ввиду отсутствия подъездных путей. В связи с затруднительным подъездом к земельному участку, а так же значительной заболоченностью территории, земельный участок для производства сельскохозяйственной продукции малопригоден. Территория земельного участка с кадастровым номером 28:25:010807:81 занята пахотными землями, пригодными для обработки. Подъезд к данному земельному участку осуществляется по дорогам общего пользования, которые расположены вдоль западной и южной границ земельного участка соответственно. По территории земельного участка с кадастровым номером 28:25:010807:81 проходит высоковольтная линия электропередач. Таким образом, при сравнении местоположения земельных участков с кадастровыми номерами 28:25:010807:80 и 28:25:010807:81 и их качественных характеристик, очевидно, что земельный участок с кадастровым номером 28:25:010807:80 является менее ценным земельным участком для производства сельскохозяйственной продукции²⁴.

К видам несельскохозяйственных земель в составе данной категории земель следовало бы также отнести: земли, занятые проездами, прогонами для скота, полезащитными лесополосами и земли, на которых ведется добыча общераспространенных полезных ископаемых.

Не раскрыто в законодательстве в полной мере понятие «земли застройки». В ЗК РФ говорится только о землях, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Однако на землях сельхозназначения могут находиться также здания, строения и сооружения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан (ст. 78 ЗК РФ). Та-

²⁴ Решение Тамбовского районного суда Амурской области от 25.12.2015 по делу № 2-835/2015 // Архив Тамбовского районного суда Амурской области, 2015.

кие земли также целесообразно выделить в качестве отдельного вида данной категории земель.

Необходимо также закрепить, точнее говоря – восстановить, понятие «земли, непригодные для ведения сельского хозяйства». До принятия Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 20.04.2015) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»²⁵, термин «земли, непригодные для ведения сельского хозяйства» использовался в п. 2 ст. 79 ЗК РФ. К этим землям следовало бы отнести овраги, пески, полигоны отходов, свалки, оползни и другие неиспользуемые для сельскохозяйственного производства земли и рассматривать их как виды сельскохозяйственных угодий.

Следует также отметить, что действующее законодательство Российской Федерации не предусматривает возможности использования земель сельхозназначения для геологического изучения недр в целях поиска и оценки месторождений углеводородного сырья. Для реализации указанных целей необходимо осуществлять перевод земель из категории сельхозназначения в категорию земель промышленности. Процедура перевода земель значительно увеличивает сроки заключения договоров аренды земельных участков, что в свою очередь приводит к затягиванию начала работ по геологическому изучению недр, нарушению сроков исполнения лицензионных обязательств. Необходимо также отметить, что в процессе геологического изучения недр уточняются границы месторождения и, как следствие, постоянно изменяются границы земельных участков, необходимых для проведения этих работ. В результате, неиспользуемые недропользователями земельные участки, переведенные в соответствии с установленной процедурой в земли промышленности, оказываются необоснованно выведенными из состава земель сельхозназначения. Также необходимо учитывать, что срок эксплуатации объектов, связанных с геологическим изучением, не превышает 2 - 3-х лет (сейсморазведка занимает меньше 1 года).

²⁵ Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // Собр. законодательства Российской Федерации. 2004. № 52 (часть 1). Ст. 5276.

В связи с изложенным представляется возможным дополнить ст. 78 ЗК РФ условием, позволяющим использовать земли сельхозназначения для выполнения работ по геологическому изучению недр в целях поиска и оценки месторождений углеводородного сырья (за исключением таких работ, предусматривающих возведение объектов капитального строительства). В соответствии с порядком, установленным п. 2 ст. 78 ЗК РФ, использование земель сельхозназначения в этом случае будет осуществляться только при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства. Таким образом, п. 2 ст. 78 ЗК РФ после слов «и иных трубопроводов,» возможно дополнить словами «а также проведения работ, связанных с геологическим изучением недр в целях поиска и оценки месторождений углеводородного сырья (за исключением таких работ, предусматривающих возведение объектов капитального строительства),».

2.2 Субъекты прав на земли сельхозназначения

Существенным вопросом в рамках настоящего исследования представляется определение субъектов отношений, связанных использованием земель сельхозназначения.

В соответствии с п. 1 ст. 78 ЗК РФ земли сельхозназначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- 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, хозяйствования и промыслов²⁶.

Таким образом, субъектами, использующими эти земли, могут быть все юридические и физические лица, в том числе иностранные граждане (только на условиях аренды), некоммерческие организации (санатории, учебные комбинаты и др.), в уставах которых указано данное использование, опытно-производственные, учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций, учебно-опытные и образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля.

Основную часть земель сельхозназначения используют коммерческие организации, осуществляющие производство сельхозпродукции.

Так, в Арбитражный суд Амурской области обратилось муниципальное учреждение отдел по управлению муниципальным имуществом Архаринского района с исковым заявлением к ООО «Снежеть» о признании отсутствующим права аренды на земельный участок с кадастровым номером 28:08:000000:107, площадью 41310199 кв.м., находящегося по адресу: Архаринский район, 3,8 км. на северо-запад от с. Пашково; исключении регистрационной записи от 20.11.2015 за № 28-28/003-28/301/044/2015-419 из единого государственного реестра прав. Заявленные требования обоснованы тем, что между Отделом и ООО «Сельскохозяйственная компания «Апрель» был заключен договор аренды от 28.11.2006 № 12 в отношении земельного участка, площадью 41310199 кв.м., находящегося по адресу: Архаринский район, 3,8 км. на северо-запад от с. Пашково, кадастровый номер земельного участка 28:08:000000:107, из катего-

²⁶ Настольная книга нотариуса: в 4 т. / под ред. И.Г. Медведева. М., 2015. Т. 2. С. 49 - 50

рии земель сельхозназначения, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. 15.03.2012 ООО «Сельскохозяйственная компания «Апрель» переуступило свои права и обязанности по договору аренды № 12 ООО «Сельскохозяйственная компания «ХинганАгроБизнес», которое в дальнейшем переуступило их ООО «Снежеть» по договору от 10.11.2015. 16.09.2014 арендуемый земельный участок с кадастровым номером 28:08:000000:107 был снят с кадастрового учета, в связи с чем сделка уступки права по договору аренды земельного участка ничтожна по своему основанию, так как на момент заключения сделки предмет сделки отсутствовал - земельный участок с кадастровым номером 28:08:000000:107 прекратил свое существование 16.09.2014. Договор аренды от 28.11.2006 № 12 также прекратил, по мнению истца, свое юридическое существование с момента исчезновения предмета договора - земельного участка. Решением Арбитражного суда Амурской области от 02.03.2016 по делу № А04-9705/2015 установлено, что земельный участок с кадастровым номером 28:08:000000:107 прекратил свое существование 16.09.2014 и договор аренды № 12 от 28.11.2006 прекращен невозможностью исполнения. Соответственно сделка на земельный участок с кадастровым номером 28:08:000000:107, совершенная 10.11.2015 между ООО «Сельскохозяйственная компания «ХинганАгроБизнес» и ООО «Снежеть», ничтожна.

Рассмотрев материалы дела, суд признал отсутствующим право аренды ООО «Снежеть» на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 28:08:000000:107, площадью 41 310 199 кв.м., находящегося по адресу: Архаринский район, 3,8 км. на северо-запад от с. Пашково²⁷.

Субъектами землепользования земель данной категории могут быть также общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, предоставление земельных участков которым необходимо для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяй-

²⁷ Решение Арбитражного суда Амурской области от 31.05.2016 по делу № А04-2661/2016 // Архив Арбитражного суда Амурской области, 2016.

ствования и промыслов. Правовой режим территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов регулируется Федеральным законом от 07.05.2001 № 49-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации»²⁸. Органы государственной власти субъектов РФ устанавливают порядок отвода, использования и охраны находящихся в собственности субъектов РФ земель традиционного природопользования малочисленных народов. Так, согласно ст. 3 Закона Амурской области от 27.10.2003 № 250-ОЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера Амурской области»²⁹ на территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера Амурской области могут быть выделены участки, на которых допускается хозяйственная деятельность по добыче полезных ископаемых, заготовке древесины, сельскохозяйственному производству, строительству объектов промышленного назначения иными субъектами.

Для временного использования на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, предоставляются земли сельхозназначения или земельные участки в составе таких земель без перевода этих земель в земли иных категорий при наличии утвержденного проекта рекультивации (т.е. приведения в состояние, пригодное к использованию) этих земель для нужд сельского хозяйства (ст. 78 ЗК РФ)³⁰.

Стоит также отметить, что Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения» закрепляет, что участниками отношений, связанных с оборотом земель сельхозназначения, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации,

²⁸ Федеральный закон от 07.05.2001 № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» // Собр. законодательства Российской Федерации. 2001. № 20. Ст. 1972.

²⁹ Закон Амурской области от 27.10.2003 № 250-ОЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера Амурской области» // Амурская правда. 2003. № 311-312

³⁰ Болтанова Е. С. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2014. С. 182 - 183.

муниципальные образования.

При этом права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельхозназначения определяются в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения». Иными словами, гражданин России, иностранный гражданин и лицо без гражданства может участвовать в таких отношениях как непосредственно, так и через представителя, если имеет документ, удостоверяющий личность, не лишен судом дееспособности и прошел государственную регистрацию. А юридическое лицо, в том числе иностранное может участвовать в отношениях, регулируемых Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения», через своих руководителей или представителей, являющихся физическими лицами³¹.

Таким образом, законодатель в качестве субъектов прав на земли сельхозназначения закрепляет практически всех субъектов прав, осуществляющих использование земель сельхозназначения, а именно: граждан, в том числе осуществляющих ведение крестьянского-фермерского хозяйства, личного подсобного хозяйства, занимающихся садоводством, животноводством, огородничеством; хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации; некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации; казачьи общества; опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений; общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока

³¹ Мазуров А. В. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельхозназначения» (постатейный). М., 2012. С. 39 - 40.

Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов. Для каждой из групп лиц, использующих земли сельхозназначения, законодатель устанавливает особые условия приобретения прав на них.

2.3 Виды прав на земли сельхозназначения

Кажется, будто в праве нет ничего реальнее собственности. Все правовые конфликты, связанные с применением силы, основаны на собственности; все отношения власти основаны на собственности. От отношений собственности зависит сама сущность общественного строя, способ производства, система потребления, весь цикл движения вещей между людьми.

Согласно ст. 35 Конституции РФ собственнику должна быть обеспечена возможность осуществлять принадлежащие ему полномочия в полном объеме. Данное конституционное право получило свое развитие и конкретизацию в ст. 209 ГК РФ, позволяющей собственнику по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Но ст. 36 Конституции РФ и п. 3 ст. 209 ГК РФ дают возможность ограничения указанных прав в отношении земли и иных природных ресурсов, предусматривая свободное владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами собственником в той мере, в какой их оборот допускается законом, что установлено, в свою очередь, п. 3 ст. 129 ГК РФ, т.е. законами о земле и других природных ресурсах, и при условии, что собственник не наносит ущерб окружающей среде³².

Трудно не согласиться с определением права собственности, приведенным Е. А. Сухановым, отвечающим современным воззрениям на рассматриваемую проблему, и самое главное, уровню развития современного российского общества: «Право собственности – это возможность полного хозяйственного господства над имуществом, заключающаяся в правомочиях собственника по

³² Шестакова Н. Н. Государственное регулирование оборота земель сельхозназначения в современной России // Экономика и управление в современных условиях. 2014. № 1. С. 131.

своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, совершая в отношении его любые действия, не противоречащие закону»³³.

Придавая большое значение праву собственности, О. Е. Кутафин справедливо считает, что институт собственности должен базироваться на конституционном законодательстве, поскольку «конституционное регулирование отношений собственности имеет свою специфику, связанную с тем, что его главной задачей является юридическое закрепление типа собственности, играющего определяющую роль в обществе»³⁴.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что право собственности на сельскохозяйственные земли не может быть застывшим, неизменным институтом права, а наоборот, наряду с изменяющимися в обществе социально-экономическими, политическими, культурными и другими условиями должен наполняться новым смысловым содержанием, отвечающим и интересам собственника, и запросам общества, соответственно должно меняться и его определение.

Применительно к землям сельхозназначения можно дать следующую формулировку права собственности: «Право собственности на земли сельхозназначения – это совокупность урегулированных законодательством земельно-правовых и социально-экономических отношений, сформировавшихся в обществе в связи с использованием и охраной земельных участков и предусматривающих осуществление их собственниками по своему усмотрению правомочий владения, пользования и распоряжения ими и совершение по отношению к ним любых иных действий, не противоречащих закону»³⁵.

Земельный кодекс РФ не дает классификации всех прав на земельные участки (как это сделано в Гражданском кодексе Российской Федерации и предложено в цивилистической литературе, где права на земельные участки делятся на вещные и обязательственные, при этом выделяется ряд признаков, ха-

³³ Суханов Е. А. Гражданское право: учебник. М., 2014. Т. 1. С. 204.

³⁴ Кутафин О.Е. Конституционные основы общественного строя и политики СССР. М.: Изд. МГУ, 1985. С. 143.

³⁵ Ибрагимов К. Х. Понятие и особенности права собственности на земли сельхозназначения // Правовые вопросы строительства. 2006. № 1. С. 31.

рактизирующих вещные права), предусмотрев их в самостоятельных главах – собственность на землю (глава III) и ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное пользование земельными участками (глава IV). После вступления в силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»³⁶ институт иных, кроме собственности, прав на земельные участки претерпел существенные изменения. При этом в главе IV ЗК, в отличие от ранее действовавшей редакции, прямо не указаны такие права на землю, как пожизненное наследуемое владение и постоянное (бессрочное) пользование.

Пожизненное наследуемое владение, не имея самостоятельной правовой регламентации в главе IV ЗК, как это было ранее в отдельной ст. 21, все же упоминается в ряде его статей (например, подп. 7 п. 8 ст. 39.11, ст. 39.16, п. 1 ст. 39.24, п. 2 ст. 40, 45, 53, 54 и др.). Продолжает действовать ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», согласно которой право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса РФ, сохраняется, оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, сроком не ограничивается. Землевладельцы названы ст. 5 Земельного кодекса РФ и в качестве участников земельных правоотношений и правообладателей земельных участков.

Право постоянного (бессрочного) пользования до 1 марта 2015 г. было регламентировано ст. 20 ЗК, которая утратила силу в связи с изменениями. Означает ли это, что и право постоянного (бессрочного) пользования упразднено? Нет, землепользователи продолжают также оставаться участниками зе-

³⁶ Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Российской Федерации. 2014. № 26 (часть I). Ст. 3377.

мельных отношений, правообладателями земельных участков, в том числе и сельхозназначения.

Так, в марте 2016 г. Амурской межрайонной природоохранной прокуратурой проведена проверка соблюдения администрацией Среднебельского сельсовета Ивановского района законодательства об отходах производства и потребления, в ходе которой установлено следующее. В силу ч.1 ст. 51 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» отходы производства и потребления, радиоактивные отходы подлежат сбору, накоплению, утилизации, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению, условия и способы которых должны быть безопасными для окружающей среды и регулироваться законодательством Российской Федерации.

Как показала проверка, названные полномочия администрацией Среднебельского сельсовета реализованы ненадлежащим образом. Так, муниципальное образование Среднебельский сельсовет на праве постоянного (бессрочного) пользования владеет земельным участком категория земельного участка – земли сельхозназначения, разрешенное использование – свалка, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. Свалка является местонахождением отходов, использование которых в течение обозримого срока не предполагается (п. 4.16 ГОСТ 30772-2001 «Межгосударственный стандарт ресурсосбережение. Обращение с отходами термины и определения», введенного в действие постановлением Госстандарта Российской Федерации от 28.12.2001 № 607-ст)³⁷.

Кроме того, «переходные» положения о праве постоянного (бессрочного) пользования сохранены в Федеральном законе «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Более того, нормы, регламентирующие право постоянного (бессрочного) пользования и порядок его возникновения (посредством предоставления земельного участка), «перекочевали» с изменениями в ст. 39.1 и 39.9 ЗК и др.

³⁷ Решение Ивановского районного суда Амурской области от 09.03.2016 по делу № 2-239/2016 // Архив Ивановского районного суда Амурской области, 2016.

Право безвозмездного пользования (до 1 марта 2015 г. – безвозмездного (срочного) пользования) земельными участками также претерпело существенные изменения. Прежде всего, изменено само наименование права. Изначально появление в ЗК РФ безвозмездного срочного пользования было обусловлено внедрением гражданско-правовых механизмов в регулирование земельных отношений. Складывающиеся по поводу земельного участка договорные отношения напоминают договор безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ), хотя в юридической литературе не сложилось единого мнения о правовой природе права безвозмездного срочного пользования земельным участком.

С 1 марта 2015 г. серьезные изменения коснулись права ограниченного пользования чужим земельным участком. Согласно ст. 274 ГК РФ сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода, проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В ЗК РФ правила установления земельных сервитутов установлены ст. 23 (подвергшейся существенным изменениям с 1 марта 2015 г.), а также новой главой V.3 ЗК РФ. Из содержания указанных норм следует, что законодатель сохраняет ранее существовавшие разновидности сервитутов (публичный и частный; срочный и постоянный), хотя прямо на это не указывает.

Несмотря на измененную формулировку п. 1 ст. 23 ЗК о том, что сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Однако здесь нельзя не учитывать принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства, установленный ст. 1 и п. 3 ст. 3 ЗК РФ, особенности установления сервитута в отношении земельного участка регламентируются ЗК РФ. Несмотря на то, что природа публичных сервитутов всегда в юридической литературе была спорной, а на практике реализация норм происходило сложно и неоднозначно, Земельный кодекс РФ и после 1 марта 2015 г. сохранил возможность их установления в государственных, муниципальных и

общественных интересах.

Кроме того, глава V.3 ЗК определяет порядок установления сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, согласно указанным правилам устанавливается сервитут в отношении земельных участков, в том числе предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды и безвозмездного пользования, для определенных целей³⁸.

Относительно аренды земельного участка следует отметить, что она является одним из важных элементов земельного рынка. Наряду с правом собственности, аренда является самой распространенной и удобной формой использования земли, особенно земель сельхозназначения.

Основанием для заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Арендаторами и арендодателями земель сельхозназначения могут быть юридические либо физические лица, обладающие земельной правоспособностью. Арендные отношения между ними возникают на основании договора аренды, важными условиями которого являются срок аренды, размер арендной платы, порядок и условия ее внесения, определяемыми по соглашению сторон. Поэтому в договоре аренды должны указываться условия использования земли, сроки аренды, размер арендной платы, права и обязанности субъектов арендных отношений.

Так, в Арбитражный суд Амурской области обратилось министерство имущественных отношений Амурской области с исковым заявлением о взыскании с открытого акционерного общества «Сельхозхимия» (далее – ОАО «Сельхозхимия») задолженности в размере 56385 руб. 93 коп. Свои требования истец обосновывает тем, что 13.05.2006 между Департаментом администрации Амур-

³⁸ Крапивенская Е. А. К вопросу о сервитуте в отношении земельных участков, необходимых для размещения объектов электросетевого хозяйства // Российская юстиция. 2015. № 8. С. 23 - 24.

ской области по управлению государственным имуществом (правопреемником которого является министерство имущественных отношений Амурской области) и ОАО «Сельхозхимия» был заключен договор аренды земельных участков сельхозназначения, находящихся в государственной собственности Амурской области № 17-з, по условиям которого ответчик принял в аренду земельный участок, а также обязательства по внесению арендной платы за него. Между тем ответчик обязательства по внесению арендной платы исполнил ненадлежащим образом. Рассмотрев материалы дела, суд удовлетворил иск³⁹.

Арендаторы земельных участков владеют и пользуются предоставленными им в аренду земельными участками и имеют права распоряжения ими, ограниченные договором аренды. Они обязаны, как и собственники, соблюдать установленный законом особый режим использования этих земель, поскольку сохранение целевого назначения земель сельхозназначения является наиболее важным условием аренды земельных участков.

В современных условиях при использовании земельного участка арендатор должен также соблюдать установленные экологические, санитарно-гигиенические и иные специальные требования, нормы и правила, касающиеся использования земель сельхозназначения. Это означает, что арендатор не может произвольно принимать те или иные выгодные для него решения, а обязан осуществлять принадлежащие ему права владения и пользования земельным участком на условиях и в пределах, установленных законом и собственником и действовать в рамках закона в соответствии с целевым назначением земельного участка и разрешенным использованием.

Передача в аренду сельскохозяйственных земель, находящихся в частной собственности, преследует своей целью получение собственником своей доли доходов от использования земель. Причем на величину этой доли, а, следовательно, и на размер арендной платы оказывают влияние такие факторы, как соотношение спроса и предложения на земельные участки, их рентные характе-

³⁹ Решение Арбитражного суда Амурской области от 14.06.2012 по делу № А04-3569/2012 // Архив Арбитражного суда Амурской области, 2012.

ристики, величина ссудного процента на вложенный капитал. Собственник земли, передаваемой в аренду, заинтересован в краткосрочной аренде, по окончании которой могут меняться условия аренды и размер арендной платы⁴⁰.

Таким образом, предусмотренное гражданским и земельным законодательством многообразие видов прав на земельные участки сельхозназначения в настоящее время сохранено и исторически оправданно, правовые возможности граждан трансформировать ранее возникшие права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки в собственность или аренду не утратили своей актуальности и юридической силы. Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ законодатель предпринял попытку привести в соответствие общие положения о безвозмездном пользовании и сервитуте с гражданским законодательством, предусмотрев специальные нормы о них в Земельном кодексе РФ, что соответствует принципу дифференцированного правового регулирования. Существенно расширены нормы земельного законодательства об аренде земельных участков, законодатель идет по пути признания права аренды на земельный участок в качестве основного.

⁴⁰ Миндрин А. С. Рынок аренды земель сельхозназначения // Агропродовольственная политика России. 2015. № 9. С. 29 - 30.

3 РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ И РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЯХ

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством (п. 1 ст. 27 ЗК РФ). Земельный кодекс Российской Федерации, исходя из специфики объекта, определяет пределы использования земельных участков в гражданском обороте и, следовательно, возможности приобретения вещных и иных прав на такие участки. Гражданский кодекс РФ определяет общие принципы оборота земельных участков, правила совершения конкретных сделок, предметом которых могут быть земельные участки. В случае коллизии норм права земельного и гражданского законодательств приоритет принадлежит нормам земельного законодательства, что не всегда учитывается при совершении сделок с земельными участками.

С принятием Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. и Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения» и иных нормативно-правовых актов была создана система современного правового регулирования использования земель сельхозназначения. В настоящее время одной из основных задач продолжающейся земельной реформы является оформление гражданами и юридическими лицами прав на земельные участки согласно действующему законодательству, в том числе включающее образование земельных участков для осуществления их государственного кадастрового учёта и регистрации в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Решение этой задачи имеет особую актуальность для развития сельского хозяйства России, так как земельные права подавляющего большинства сельскохозяйственных товаропроизводителей (как юридических лиц, так и граждан) должным образом не оформлены. При этом существенную роль играет, с одной стороны, сохранение правовой стабильности, а с другой – учёт специфики про-

изводства сельскохозяйственной продукции и создание условий для его развития. Это, в целом, обеспечивается сложившейся в Российской Федерации системой законодательства о земле.

Важно отметить, что правовое регулирование оборота земель сельхозназначения осуществляется не только Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения», но и Конституцией РФ, Земельным кодексом, Гражданским кодексом РФ, другими федеральными законами и нормативными актами РФ, а также законами и иными нормативными актами субъектов РФ. Так, в Конституции РФ указывается, что земельное законодательство находится в совместном ведении России и ее субъектов, что в дополнение к различным климатическим условиям и плодородию земель на территории России обуславливает предоставление субъектам РФ полномочий по принятию своих актов земельного законодательства в соответствии с федеральными актами⁴¹.

В свою очередь, Земельный кодекс РФ устанавливает, что «оборот земель сельхозназначения регулируется Федеральным законом»⁴². Тем самым можно сказать, что данный кодекс не регулирует оборот земель сельхозназначения, за исключением случаев, когда указание на конкретное положение Земельного кодекса РФ содержится в самом Федеральном законе, либо если положение Земельного кодекса напрямую касается сельскохозяйственных земель. Другими словами, если Земельный кодекс РФ устанавливает ограничения оборотоспособности участков всех категорий земель, то Федеральный закон – еще большие ограничения оборотоспособности сельскохозяйственных земель. Поэтому в случае противоречия положений Земельного кодекса РФ и Федерального закона, должно действовать положение Федерального закона.

Важно подчеркнуть, что Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения» регулирует оборот земель сельхозназначения изолированно от их использования. Вопросам фактического ис-

⁴¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

⁴² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собр. законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

пользования земель посвящены нормы других законов.

Одним из направлений, на которые следует обратить внимание в рамках данного вопроса, является то, что законы субъектов Российской Федерации могут приниматься по тем вопросам оборота, по которым такие предписания содержатся в Федеральном законе от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения». Так, в Амурской области действует Закон Амурской области от 11.12.2003 № 278-ОЗ (ред. от 28.04.2015) «Об обороте земель сельхозназначения на территории Амурской области»⁴³. Согласно ст. 1 указанного нормативного акта, он в на основании ЗК РФ, Федерального закона «Об обороте земель сельхозназначения» осуществляет регулирование отношений владения, пользования и распоряжения земельными участками, а также долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельхозназначения, расположенные на территории Амурской области. Действие указанного законодательного акта не распространяется на земельные участки из земель сельхозназначения, в соответствии с разрешенным использованием которых предусматриваются ведение личного подсобного и дачного хозяйства, гаражное строительство, животноводства, садоводства, и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями и сооружениями.

Помимо этого в области существует Закон Амурской области от 29.12.2008 № 166-ОЗ «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области»⁴⁴. Законодатель в нём закрепил конкретные полномочия органов государственной власти Амурской области и органов местного самоуправления в сфере земельных отношений, а также некоторые вопросы распоряжения земельными участками на территории Амурской области. Согласно ст. 3 указанного закона, губернатор Амурской области на основании действующего федерального и регионального законодательства принимает решение о включении земель сельхозназначения в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий.

⁴³ Закон Амурской области от 11.12.2003 № 278-ОЗ «Об обороте земель сельхозназначения на территории Амурской области» // Амурская правда. 2003. № 361-362.

⁴⁴ Закон Амурской области от 29.12.2008 № 166-ОЗ (ред. от 17.03.2015) «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области» // Амурская правда. 2009. № 1.

В Приморском крае действует краевой закон от 29.12.2003 № 89-КЗ (ред. от 06.03.2015) «Об обороте земель сельхозназначения на территории Приморского края»⁴⁵. В статье 2 указанного закона закреплено, что он регулирует отношения в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельхозназначения на территории Приморского края в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельхозназначения».

Таким образом, мы видим, что субъекты федерации наделены существенными полномочиями в области регулирования оборота земель сельхозназначения. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения» – один из немногих нормативно-правовых актов, который устанавливает указанные полномочия, не требующие внушительных расходов для в большинстве своём дефицитных бюджетов субъектов России. Некоторые полномочия в отношении других земель, на оборот которых указанный Закон не распространяется, предоставлен субъектам федерации иными нормативными актами. В связи с этим правила оборота земель могут значительно различаться в зависимости от того на территории какого субъекта России они находятся. Другие условия оборота сельскохозяйственных угодий, кроме закрепленных законодателем в Законе, субъекты не вправе устанавливать. В случае возникновения указанных ситуаций нормативно-правовые акты, содержащие такие условия, в обязательном порядке должны признаваться недействительными.

Опыт развития правового регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве показывает, что продолжение аграрной реформы, формирование рынка земли, специфика использования земли как основы сельскохозяйственного производства нуждаются в особых правовых подходах.

В связи с этим, 29 декабря 2010 г. Президентом РФ подписан Федеральный закон № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сель-

⁴⁵ Закон Приморского края от 29.12.2003 № 89-КЗ «Об обороте земель сельхозназначения на территории Приморского края» // Ведомости Законодательного Собрания Приморского края. 2003. № 45.

хозназначения»⁴⁶ (далее – Федеральный закон № 435-ФЗ). Федеральный закон вступил в силу с 1 июля 2011 г. Отдельные его положения вступили в законную силу со дня официального опубликования (31 декабря 2010 г.). Данным законом внесены кардинальные изменения в порядок оборота земель сельхозназначения⁴⁷.

Федеральный закон № 435-ФЗ носит комплексный характер и направлен на урегулирование следующих вопросов:

- упрощение порядка и правил проведения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из состава земель сельхозназначения;

- совершенствование оборота и использования земельных долей и земельных участков в составе земель сельхозназначения;

- установление льготного режима приобретения права собственности (аренды) на земельные участки (земельные доли), используемые сельскохозяйственным товаропроизводителем;

- установление механизма принудительного изъятия в судебном порядке у собственника ненадлежаще используемых земельных участков из состава земель сельхозназначения;

- упрощение процедур регистрации прав на земельные доли и земельные участки, в том числе выделяемые в счет земельных долей.

Указанным законом предусмотрено совершенствование организации проведения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из состава земель сельхозназначения. За органами местного самоуправления поселения и городского округа закрепляются полномочия по участию в организации и проведении общего собрания, а также по содействию в принятии общим собранием решения о подготовке проекта межевания земельных участков. Также Законом установлено, что если до 1 июля 2012 г. участни-

⁴⁶ Федеральный закон от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельхозназначения» // Собр. законодательства Российской Федерации. 2011. № 1. Ст. 47.

⁴⁷ Землякова Г. Л. Новеллы законодательства об обороте земель сельхозназначения // Экологическое право. 2011. № 5. С. 17 - 18.

ки долевой собственности не решат вопросы по оформлению земельных участков в счет земельных долей на основе утвержденного проекта межевания земельных участков и его реализации, такая обязанность возлагается на органы местного самоуправления поселения или городского округа.

Частично закон направлен на решение вопросов с невостребованными земельными долями (в настоящее время их насчитывается более 24,3 млн. га)⁴⁸. Невостребованными признаются также выморочные земельные доли, у которых нет наследников либо наследники отказались от наследства.

Общее собрание участников долевой собственности утверждает список невостребованных земельных долей, подготовленный органами местного самоуправления по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Орган местного самоуправления вправе, но не обязан обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли⁴⁹.

Так, муниципальное образование Возжаевский сельский совет обратилось с иском в суд, в котором просило признать право собственности МО Возжаевский сельсовет на невостребованную долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с принадлежащую Гупало Н. Н. В обоснование заявленного требования указано, что во исполнение постановления Правительства РФ «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», постановления Правительства РФ «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса», Указа Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», администрацией было вынесено постановление, в соответствии с которым в долевую собственность граждан предоставлено 9380 га земель сельхозназначения (бывшего ТОО «Амурское»). Земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, расположен на территории Возжаевского сельсовета. На основании ст. 12.1 ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения» администрацией Возжаевского

⁴⁸ Шатковская Т. В. Правовая регламентация земельных долей в России: исторический опыт и современные реалии // Юристъ - Правоведъ. 2015. № 4. С. 75 - 76.

⁴⁹ Мацук Н. В. Некоторые вопросы невостребованных земельных долей // Основные тенденции развития Российского законодательства. 2013. № 8. С. 10 - 11.

сельсовета составлен список лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребованными, и список земельных долей, которые могут быть признаны не востребованными. Данный список был опубликован в газете «Амурская правда», и размещён на информационных щитах, расположенных на территории сельсовета. В связи с тем, что общим собранием участников долевой собственности в связи с отсутствием кворума решение об утверждении списка не востребованных земельных долей принято не было, по истечению четырёх месяцев после опубликования не востребованных земельных долей список утвержден на основании постановления главы администрации Амурского сельсовета. Рассмотрев материалы дела, суд удовлетворил иск⁵⁰.

Федеральным законом № 435-ФЗ предусмотрен также отказ от права собственности на земельную долю, который осуществляется путем подачи заявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на земельную долю прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права. Одновременно возникает право собственности на данную земельную долю у городского или сельского поселения по месту расположения земельного участка, от права собственности на земельную долю в котором осуществлен отказ, либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории – у муниципального района. Полагаем, что внесение этой новеллы привело к ускорению оформления отказа от права собственника на земельную долю, если тот не желает ее использовать, что также можно назвать позитивным явлением, ведь в дальнейшем земельный участок, выделенный в счет такой доли, органы местного самоуправления предоставят другому лицу, которое будет его использовать более эффективно.

Кроме того, Федеральный закон № 435-ФЗ предусматривает ответственность, в том числе и принудительное изъятие в судебном порядке земельного участка у собственника в случаях, если:

⁵⁰ Решение Белогорского городского суда Амурской области от 20.04.2016 по делу № 2-1113/2016 // Архив Ивановского районного суда Амурской области, 2016.

- земельный участок не используется для ведения сельскохозяйственного производства или иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение трёх лет и более (в указанный срок не включается срок, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование, а также срок освоения земельного участка - не более чем два года);

- земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельхозназначения.

При выявлении фактов ненадлежащего использования земельного участка (неиспользование земельного участка по целевому назначению) предусмотрено назначение административного наказания в виде штрафа.

Так, Министерством имущественных отношений Амурской области на основании приказов от 29.06.2012 № 701-од, от 02.07.2013 № 689-од, в порядке производственного земельного контроля проведены проверки использования земельных участков, находящихся в государственной собственности Амурской области. Актами проверки от 13.07.2012 № 82, от 08.08.2013 № 82, зафиксировано, что ООО «Русич» в нарушение Федерального закона № 101-ФЗ не использует земельный участок с кадастровым номером 28:12:020806:2 общей площадью 1013 га, расположенный в Завитинском районе Амурской области, находящийся у него в аренде.

18.06.2014 года Министерством имущественных отношений Амурской области на основании приказа от 06.06.2014 № 538-од, в порядке производственного земельного контроля, комиссией Министерства проведена проверка использования земельных участков, находящихся в государственной собственности Амурской области.

В результате проверки, актом проверки использования земельного участка, находящегося в государственной собственности Амурской области от

18.06.2014 № 22 зафиксировано, что земельный участок с кадастровым номером 28:12:020806:2 общей площадью 1013 га, расположенный в Завитинском районе Амурской области и находящийся в аренде у ООО «Русич», для производства сельскохозяйственной продукции в течение срока, установленного указанным Федеральным законом (т.е. в течение двух лет), не используется.

23.06.2014 материалы проверки переданы Министерством имущественных отношений Амурской области согласно сопроводительного письма от 23.06.2014 № 05-08/3554 в прокуратуру Завитинского района для решения вопроса о привлечении к административной ответственности (вх. от 27.06.2014 № 2391-14). Повесткой прокурора от 16.07.2014 № 2845-2014 (вх. от 27.06.2014 № 2391-14, получена 22.07.2014) и телефонограммой по тел. 89244405213, принадлежащему конкурсному управляющему ООО «Русич» Г.М. Мехедовой, указано о необходимости явиться законному представителю общества для решения вопроса о привлечении ООО «Русич» к административной ответственности, требованием прокурора от 16.07.2014 № 2844-2014 истребованы документы. В ответ на вызов прокурора, сообщением от 23.07.2014, Г.М. Мехедова указала о невозможности явки управляющего либо представителя общества.

Постановлением прокурора от 22.07.2014 в отсутствие представителя общества, в отношении ООО «Русич» возбуждено дело об административном правонарушении по части 1.1 статьи 8.8 КоАП РФ (направлено сопроводительным письмом 23.07.2014 № 2964-2014 по адресу Г.М. Мехедовой). Материалы дела 23.07.2014 направлены в Управление Росреестра для рассмотрения по существу. Постановлением от 14.08.2014 № 17-19/31/16 в отсутствие представителя, ООО «Русич» привлечено к административной ответственности по части 1.1 статьи 8.8 КоАП РФ в виде штрафа в размере 500000 рублей⁵¹.

В случае неустранения правонарушений в течение трёх и более лет исполнительный орган государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора направляет соответствующие материалы в

⁵¹ Решение Арбитражного суда Амурской области от 06.10.2014 по делу № А04-6103/2014 // Архив Арбитражного суда Амурской области, 2014.

орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, который вправе обратиться в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов в связи с его ненадлежащим использованием.

В случае признания публичных торгов несостоявшимися земельный участок может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися.

Принятие указанной нормы было давно востребовано реалиями сегодняшнего дня. Думается, что её применение на практике будет способствовать более эффективному использованию земель сельхозназначения их правообладателями. Только представляется, что срок, установленный для устранения подобных правонарушений (три и более года), слишком длителен, и его длительность приведет к ухудшению качества земельного участка. Предлагаем сократить его до одного года.

Далее, Федеральным законом № 435-ФЗ внесён ряд изменений в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», направленных на упрощение регистрации прав на земельные доли и земельные участки, в том числе выделяемые в счёт земельных долей, что также является полезным.

Так, установлено, что основаниями для государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счёт нескольких земельных долей, являются документы, подтверждающие право собственности на земельные доли, к которым должны быть приложены:

- заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копия протокола общего собрания об утверждении проекта межевания земельных участков, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности;

- соглашение об образовании общей долевой собственности на земельный участок, если подано заявление о государственной регистрации права общей собственности на образуемый земельный участок.

Для реализации норм Федерального закона № 435-ФЗ в соответствии с п.

3 ст. 6 Федерального закона «Об обороте земель сельхозназначения» постановлением Правительства РФ от 22.07.2011 г. № 612 утверждены критерии существенного снижения плодородия земель сельхозназначения⁵². Постановление утверждает критерии существенного снижения плодородия почв, при выявлении которых земельный участок из земель сельхозназначения может быть принудительно изъят у его собственника в судебном порядке.

Надо отметить, что длительное время существовала необходимость закрепления на федеральном уровне нормативных критериев определения ненадлежащего использования земель в соответствии с их целевым назначением в целях восполнения пробелов в законодательстве, реализации механизма государственного контроля за использованием земель сельхозназначения, привлечения к ответственности виновных лиц за несоблюдение установленных законодательством требований в данной области. Для этого Правительство РФ приняло постановление от 23 апреля 2012 г. № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учётом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации»⁵³.

После принятия такого постановления появилась возможность для формирования правоприменительной практики по предусмотренным в Федеральном законе № 435-ФЗ нормам и реализации его положений⁵⁴.

Также важным является вопрос о разработке и принятии методики исчисления размеров вреда, причиненного землям сельхозназначения, в результате снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы. В юридической литературе давно обращалось внимание на необходимость упорядочения способов расчета размера вреда, причиненного экологическим правонарушением, в

⁵² Постановление Правительства РФ от 22.07.2011 № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельхозназначения» // Собр. законодательства Российской Федерации. 2011. № 30 (2). Ст. 4655.

⁵³ Постановление Правительства РФ от 23.04.2012 № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации» // Собр. законодательства Российской Федерации. 2012. № 18. Ст. 2230.

⁵⁴ Бочковская М. А. Особенности правового регулирования оборота земель сельхозназначения // Молодой ученый. 2015. № 11. С. 1055.

том числе порчей земли. Эта проблема не решена до сих пор. Между тем, в целях реализации принципа полного возмещения вреда, причиненного состоянию земель, требуется закрепить в законе обоснованный расчёт размера вреда, который невозможен без утверждения указанной методики.

Принятие методики исчисления размеров вреда, причинённого землям сельскохозяйственного назначения, в результате снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы позволит принимать соответствующие законодательству Российской Федерации меры к нарушителям земельного законодательства по возмещению подобного вреда.

Следует отметить, что из года в год все больше площадей сельскохозяйственных угодий выбывают из оборота земель сельскохозяйственного назначения. Официальные статистические данные, изложенные в ежегодных Государственных докладах о состоянии и использовании земель РФ, демонстрируют устойчивую негативную тенденцию ухудшения качества и количества земель сельскохозяйственного назначения. Земли сельскохозяйственного назначения постоянно подвержены опасным негативным процессам, существенно снижающим качество плодородных земель вплоть до их исключения из категории сельскохозяйственного назначения: эрозия; заболачивание; засоление; опустынивание; подтопление и т.д.⁵⁵

Отсутствие законодательно закрепленных требований к квалификации лиц, имеющих право на приобретение земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, дает возможность приобретать сельскохозяйственные угодья лицам, имеющим целью не занятие сельскохозяйственным производством, а получение прибыли с приобретаемых земель путем их перепродажи, перефилирования либо получения нетрудового дохода в виде ренты.

Таким образом, мы можем сделать следующие выводы: во-первых, первоочередней задачей, для решения проблемы рационального оборота земель сельскохозяйственного назначения является определение круга собствен-

⁵⁵ Петрунина Ю. С. Проблема оборота земель сельскохозяйственного назначения // Вестник магистратуры. 2015. № 12-4. С. 36 - 37

ников, то есть лиц, которые могут рационально распоряжаться землями сельскохозяйственного назначения; во-вторых, возможное уменьшение срока неиспользования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с трех лет до полутора; в-третьих, увеличение размеров административного штрафа, прежде всего, для юридических лиц, так как во многих случаях земли сельскохозяйственного назначения находятся в аренде у юридических лиц; в-четвертых, усложнение процедуры получения земель сельскохозяйственного назначения в аренду; в-пятых, включение сумм, потраченных на расходы по улучшению качества земель в сумму аренды участка. Используя эти меры, возможно удастся сохранить огромные территории земель сельхозназначения и превратить их в мощную экономическую платформу для государства и его населения.

В завершение следует отметить, что нормы действующего законодательства, осуществляющие регулирование оборота и использования земель сельскохозяйственного назначения, продолжает изменяться в сторону совершенствоваться, что в свою очередь является важным условием для повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения и сохранения их плодородия, успешного развития сельскохозяйственного производства в современной России.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог проведенному в настоящей работе исследованию необходимо сделать следующие выводы и предложения.

Исследование истории развития категории «земли сельхозназначения» позволило отметить, что правовое регулирование указанного института прошло достаточно длительный и не простой путь развития. На разных этапах правового регулирования существовала своя специфика правового регулирования указанного института. При этом имелись как положительные, так и отрицательные моменты в законодательстве, регулирующем данный институт. Стоит отметить, что в настоящее время дальнейшее развитие федерального законодательства, осуществляющего правовое регулирование оборота земель сельхозназначения, должно осуществляться исключительно с учетом формирования экономической ситуации в нашей стране.

В настоящее время нормативно-правовое регулирование категории земель сельхозназначения осуществляется: нормами ЗК РФ; ФЗ «Об обороте земель сельхозназначения»; ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»; ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»; ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»; и др. Согласно действующего законодательства, земли сельхозназначения являются полностью самостоятельной категорией земель России, важное положение которой выражено в их социально-экономической значимости. Изменения, начатые в ходе аграрной и земельной реформ и затронувшие, возникающие в сельском хозяйстве отношения, продолжают оказывать сильное влияние на правовой режим земель сельхозназначения. Указанное влияние выражается в установлении многообразия форм собственности, монополизации государственной собственности на землю, появлении новых субъектов сельскохозяйственной деятельности.

Субъектами земельных отношений, в том числе в отношении земель сельхозназначения, могут выступать как физические, так и юридические лица при одном обязательном условии: земельные участки должны использоваться ими для

целей, связанных с сельскохозяйственной деятельностью.

Земли рассматриваемой категории делятся на две группы: сельскохозяйственные угодья (пастбища, сенокосы, пашня, многолетние насаждения) и несельскохозяйственные угодья (лесопосадки, лесопокрытые, водопокрытые территории, дороги, постройки, сооружения и т.п.). Сельскохозяйственные угодья составляют наиболее ценную часть земель данной категории и подлежат особой охране. Земли второй группы имеют обслуживающее сельскохозяйственное производственное значение.

Российскому законодателю в настоящее время следует к видам несельскохозяйственных земель отнести: земли, которые заняты проездами, прогонами для скота, полезащитными лесополосами и земли, на которых ведется добыча общераспространенных полезных ископаемых.

Следует также закрепить, а если быть точным – восстановить, такую дефиницию как «земли, непригодные для ведения сельского хозяйства». До принятия Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 20.04.2015) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», дефиниция «земли, непригодные для ведения сельского хозяйства» использовалась в п. 2 ст. 79 ЗК РФ. К указанным землям необходимо отнести овраги, пески, полигоны отходов, свалки, оползни и другие неиспользуемые для сельскохозяйственного производства земли и рассматривать их как виды сельскохозяйственных угодий.

Существенными недостатками современной системы земельных отношений России и субъектов являются отсутствие полной и четко сформулированной нормативной правовой базы в сфере планирования, рационального использования и охраны земель, в области управления земельными ресурсами и контроля использования и охраны земель сельхозназначения, неудовлетворительное нормативное правовое обеспечение землеустройства земель сельхозназначения. Как правило, действующие законодательные акты и их нормы не находят правоприменительной практики и полной реализации. Многие основные положения либо не имеют реализации, либо имеют отсылочные нормы к другим федеральным законам или законам регионального уровня. Изменения и дополнения, вносимые в земельное

законодательство, носят процедурный характер (порядок установления границ земельных участков, их регистрации, предоставления и изъятия земель).

Следует также отметить, что действующее законодательство Российской Федерации не предусматривает возможности использования земель сельхозназначения для геологического изучения недр в целях поиска и оценки месторождений углеводородного сырья. В связи с чем необходимо дополнить ст. 78 ЗК РФ условием, позволяющим использовать земли сельхозназначения для выполнения работ по геологическому изучению недр в целях поиска и оценки месторождений углеводородного сырья (за исключением таких работ, предусматривающих возведение объектов капитального строительства). В соответствии с порядком, установленным п. 2 ст. 78 ЗК РФ, использование земель сельхозназначения в этом случае будет осуществляться только при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства. Таким образом, п. 2 ст. 78 ЗК РФ после слов «и иных трубопроводов,» дополнить словами «а также проведения работ, связанных с геологическим изучением недр в целях поиска и оценки месторождений углеводородного сырья (за исключением таких работ, предусматривающих возведение объектов капитального строительства),».

Также необходимо отметить что первостепеннейшей задачей, для решения проблемы рационального оборота земель сельхозназначения является определение круга собственников, то есть лиц, которые могут рационально распоряжаться землями сельско-хозяйственного назначения. Также видится возможным уменьшение срока неиспользования земельного участка из земель сельхозназначения с трех лет до полутора. Используя данные меры, возможно удастся сохранить огромные территории земель сельхозназначения и превратить их в мощную экономическую платформу для государства и его населения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. ФКЗ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.

2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. ФЗ от 30.12.2015 № 460-ФЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 44. - Ст. 4147; 2016. - № 1 (часть I). - Ст. 80.

3 Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ (в ред. ФЗ от 31.12.2014 № 499-ФЗ) «О мелиорации земель» // Собр. законодательства Российской Федерации. - 1996. - № 3. - Ст. 142; 2015. - № 1 (часть I). - Ст. 52.

4 Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ (в ред. ФЗ от 28.12.2013 от № 396-ФЗ) «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // Собр. законодательства Российской Федерации. - 1998. - № 29. - Ст. 3399; 2013. - № 52 (часть I). - Ст. 6961.

5 Федеральный закон от 07.05.2001 № 49-ФЗ (в ред. ФЗ от 31.12.2014 № 499-ФЗ) «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» // Собр. законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 20. - Ст. 1972; 2015. - № 1 (часть I). - Ст. 52.

6 Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (в ред. ФЗ от 13.07.2015 № 245-ФЗ) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собр. законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 30. - Ст. 3018; 2015. - № 29 (часть I). - Ст. 4371.

7 Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (в ред. ФЗ от 20.04.2015 № 102-ФЗ) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // Собр. законодательства Российской Федерации. - 2004. - № 52 (часть I). - Ст. 5276; 2015. - № 17 (часть IV). - ст. 2477.

8 Федеральный закон от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельхозназначения» // Собр. законодательства Российской Федерации. – 2011. – № 1. – Ст. 47.

9 Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (в ред. ФЗ от 29.12.2015 № 405-ФЗ) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собр. законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 26 (часть I). – Ст. 3377; 2016. – № 1 (часть I). – Ст. 25.

10 Постановление Правительства РФ от 22.07.2011 № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельхозназначения» // Собр. законодательства Российской Федерации. – 2011. – № 30 (2). – Ст. 4655.

11 Постановление Правительства РФ от 23.04.2012 № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации» // Собр. законодательства Российской Федерации. – 2012. – № 18. – Ст. 2230.

12 Приказ Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 № 222 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 17.11.2011 № 673) «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2006. – № 43; Российская газета. – 2012. – № 46.

13 Закон Приморского края от 02.03.2000 № 82-КЗ (в ред. Закона Приморского края от 13.08.2013 № 239-КЗ) «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельхозназначения в Приморском крае» // Ведомости Думы Приморского края. – 2000. – № 55; Ведомости Законодательного Собрания Приморского края. – 2013. – № 55.

14 Закон Амурской области от 27.10.2003 № 250-ОЗ (в ред. Закона Амур-

ской области от 10.02.2015 № 486-ОЗ) «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера Амурской области» // Амурская правда. – 2003. – № 311-312; 2015. – № 25.

15 Закон Амурской области от 11.12.2003 № 278-ОЗ (в ред. Закона Амурской области от 28.04.2015 № 522-ОЗ) «Об обороте земель сельхозназначения на территории Амурской области» // Амурская правда. – 2003. – № 361-362; 2015. – № 75.

16 Закон Приморского края от 29.12.2003 № 89-КЗ (в ред. Закона Приморского края от 06.03.2015 № 573-КЗ) «Об обороте земель сельхозназначения на территории Приморского края» // Ведомости Законодательного Собрания Приморского края. – 2003. – № 45; 2015. – № 112.

17 Закон Амурской области от 29.12.2008 № 166-ОЗ (ред. от 17.03.2015) «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области» // Амурская правда. – 2009. – № 1; 2015. – № 72.

18 Закон Хабаровского края от 29.07.2015 № 104 (в ред. Закона Хабаровского края от 25.11.2015 № 139) «О регулировании земельных отношений в Хабаровском крае» // Собр. законодательства Хабаровского края. – 2015. – № 7 (часть I); 2015. – № 11 (часть I (том 1)).

19 Закон Амурской области от 14.12.2015 № 619-ОЗ (в ред. Закона Амурской области от 13.05.2016 № 680-ФЗ) «Об областном бюджете на 2016 год» // Амурская правда. – 2015. – № 232; 2016. – № 55.

20 Постановление Губернатора Амурской области от 24.08.2005 № 485 (в ред. Постановления Губернатора Амурской области от 11.03.2016 № 59) «О содержании ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и составе прилагаемых к нему документов в отношении земель сельхозназначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации» // Амурская правда. – 2005. – № 181; 2016. – № 92.

21 Постановление Правительства Амурской области от 17.04.2009 № 159 (в ред. Постановления Правительства Амурской области от 11.11.2015 № 164) «Об утверждении Положения о порядке формирования и ведения информации

онной базы данных о земельных участках сельхозназначения, составляющих фонд перераспределения земель Амурской области» // Амурская правда. – 2009. – № 70; 2015. – № 194.

22 Постановление Правительства Амурской области от 25.09.2013 № 447 (в ред. Постановления Правительства Амурской области от 25.04.2016 № 164) «Об утверждении государственной программы «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия Амурской области на 2014 - 2020 годы» // Амурская правда. – 2013. – № 199; 2015. – № 48.

II Специальная литература

23 Анисимов, А. П. О делении земельного фонда на категории / А. П. Анисимов // Правоведение. – 2006. – № 5. – С. 69 - 72.

24 Боголюбов, С. А. Земельное право: учебник / С. А. Боголюбов. – М.: Эксмо, 2013. – 704 с.

25 Болтанова, Е. С., Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Е. С. Болтанова, С. З. Женетль. – М.: РИОР, Инфра-М, 2014. – 432 с.

26 Бочковская, М. А. Особенности правового регулирования оборота земель сельхозназначения / М. А. Бочковская // Молодой ученый. – 2015. – № 11. – С. 1053 - 1056.

27 Брик, А. Д. Проблемы оборота земель сельхозназначения / А. Д. Брик // Вестник Донского государственного аграрного университета. – 2012. – № 1. – С. 103 - 112.

28 Бутовецкий, А. Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан: перспективы развития / А. Бутовецкий // Хозяйство и право. – 2010. – № 2. – С. 127 - 134.

29 Вахаев, Х. М. Х. Нерешенные вопросы рекультивации земель / Х. М. Х. Вахаев // Право и экономика. – 2010. – № 5. – С. 4 - 7.

30 Владимиров, И. А. Проблемы оборота земель сельхозназначения / И.

А. Владимиров // Аграрное и земельное право. – 2014. – № 9. – С. 71 - 75.

31 Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации на 01.01.2015 г. [Электронный ресурс] // Официальный сайт Росреестра. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>. – 23.05.2016.

32 Грачева, О. С. Новое законодательство об ограниченных вещных правах на земельные участки / О. С. Грачева // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. – 2015. – № 4. – С. 95 - 100.

33 Григоров, В. Т. Конституционные основы и современные проблемы правового регулирования земельных отношений в России / В. Т. Григоров // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2013. – № 3. – С. 168 - 173.

34 Грудцына, Л. Ю. Земля. Справочник собственника и арендатора / Л. Ю. Грудцына. – М.: Юстицинформ, 2009. – 182 с.

35 Елисеева, И. А. О правовом регулировании использования земель сельхозназначения / И. А. Елисеева // Юридический вестник Кубанского государственного университета. – 2013. – № 1. – С. 6 - 9.

36 Землякова, Г. Л. Новеллы законодательства об обороте земель сельхозназначения / Г. Л. Землякова // Экологическое право. – 2011. – № 5. – С. 16 - 21.

37 Ибрагимов, К. Х. Понятие и особенности права собственности на земли сельхозназначения / К. Х. Ибрагимов // Правовые вопросы строительства. – 2006. – № 1. – С. 29 - 32.

38 Кабатов, В. А. Правовые формы управления землями сельхозназначения в СССР / В. А. Кабатов. – М.: Госюриздат, 1958. – 116 с.

39 Какнаев, В. И. Охрана земель сельхозназначения как комплексная правовая категория / В. И. Какнаев // Аграрное и земельное право. – 2016. – № 4. – С. 121 - 127.

40 Калинин, Н. И. Правовое регулирование оборота земель сельхозназначения / Н. И. Калинин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 12. – С. 32 - 48.

41 Козменкова, С. В. Земли сельхозназначения как объект учета: исторический анализ и проблемы современности / С. В. Козменкова, С. И. Кованов // Международный бухгалтерский учет. – 2016. – № 3. – С. 37 - 50.

42 Крапивенская, Е. А. К вопросу о сервитуте в отношении земельных участков, необходимых для размещения объектов электросетевого хозяйства / Е. А. Крапивенская // Российская юстиция. – 2015. – № 8. – С. 22 - 25.

43 Кутафин, О. Е. Конституционное право: учебник / О. Е. Кутафин. – М.: Норма 2014. – 812 с.

44 Кылчыкбаев, Т. Э. Особенности правового регулирования приобретения прав на земли сельхозназначения / Т. Э. Кылчыкбаев // Наука в современном мире: приоритеты развития. – 2016. – № 1. – С. 148 - 155.

45 Левахин, В. Г. Понятие и сущность сельскохозяйственных угодий как объектов гражданских прав / В. Г. Левахин // Право и политика. – 2007. – № 11. – С. 24 - 28.

46 Липски, С. А. Задачи землеустройства в аграрном секторе на современном этапе / С. А. Липски // АПК: экономика, управление. – 2013. – № 11. – С. 60 - 64.

47 Мазуров, А. В. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельхозназначения» (постатейный) / А. В. Мазуров. – М.: Частное право, 2012. – 308 с.

48 Мацук, Н. В. Некоторые вопросы невостребованных земельных долей / Н. В. Мацук, Е. Л. Фарафонтова // Основные тенденции развития Российского законодательства. – 2013. – № 8. – С. 10 - 11.

49 Мельников, Н. Н. Понятие крестьянского (фермерского) хозяйства / Н. Н. Мельников // Журнал российского права. – 2007. – № 3. – С. 32 - 40.

50 Миндрин, А. С. Рынок аренды земель сельхозназначения / А. С. Миндрин // Агропродовольственная политика России. – 2015. – № 9. – С. 27 - 32.

51 Настольная книга нотариуса: в 4 т. / Е.А. Белянская, Р.Б. Брюхов, Б.М. Гонгало и др.; под ред. И.Г. Медведева. – М.: Статут, 2015. – Т. 2: Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. – 638 с.

52 Оккель, С. А. Правовое регулирование оборота земель сельхозназначения / С. А. Оккель // Дальневосточный аграрный вестник. – 2015. – № 2. – С. 61 - 68.

53 Пантин, Е. В. Развитие представлений об обеспечении целевого использования земель сельхозназначения в российском законодательстве / Е. В. Пантин // История государства и права. – 2011. – № 4. – С. 12 - 15.

54 Петрунина, Ю. С. Проблема оборота земель сельхозназначения / Ю. С. Петрунина // Вестник магистратуры. – 2015. – № 12-4. – С. 36 - 37.

55 Пилюгина, Е. С. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельхозназначения» (постатейный) / Е. С. Пилюгина. – М. : Проспект, 2015. – 138 с.

56 Румянцев, Ф. П. Теоретические подходы к понятию земель сельхозназначения и их разрешенного использования / Ф. П. Румянцев, Т. Д. Коноплева // Юрист. – 2014. – № 2. – С. 11 - 15.

57 Симонова, О. А. Правовые способы защиты публичных интересов при обороте земель сельхозназначения / О. А. Симонова // Право и экономика. – 2009. – № 9. – С. 44 - 49.

58 Столярова, Е. А. Функции земель сельхозназначения в современных условиях / Е. А. Столярова // Новая наука: Современное состояние и пути развития. – 2015. – № 5. – С. 273 - 276.

59 Суханов, Е. А. Гражданское право: учебник / Е. А. Суханов. – М.: Проспект, 2014. – Т. 1. – 582 с.

60 Тагиров, Т. Т. Правовая охрана земель сельхозназначения в СССР / Т. Т. Тагиров. – М., 1981. – 128 с.

61 Тихомиров, М. Ю. Земельные участки: новые правила образования и изменения границ / М. Ю. Тихомиров. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. –

62 с.

62 Шатковская, Т. В. Правовая регламентация земельных долей в России: исторический опыт и современные реалии / Т. В. Шатковская, Т. С. Петровская // Юристъ - Правоведъ. – 2015. – № 4. – С. 73 - 77.

63 Шестакова, Н. Н. Государственное регулирование оборота земель сельхозназначения в современной России / К. В. Шестакова // Экономика и управление в современных условиях. – 2014. – № 1. – С. 129 - 132.

III Судебная практика

64 Решение Арбитражного суда Амурской области от 14.06.2012 по делу № А04-3569/2012 // Архив Арбитражного суда Амурской области, 2012.

65 Решение Арбитражного суда Амурской области от 06.10.2014 по делу № А04-6103/2014 // Архив Арбитражного суда Амурской области, 2014.

66 Решение Арбитражного суда Амурской области от 31.05.2016 по делу № А04-2661/2016 // Архив Арбитражного суда Амурской области, 2016.

67 Решение Тамбовского районного суда Амурской области от 25.12.2015 по делу № 2-835/2015 // Архив Тамбовского районного суда Амурской области, 2015.

68 Решение Ивановского районного суда Амурской области от 09.03.2016 по делу № 2-239/2016 // Архив Ивановского районного суда Амурской области, 2016.

69 Решение Белогорского городского суда Амурской области от 20.04.2016 по делу № 2-1113/2016 // Архив Ивановского районного суда Амурской области, 2016.