**Статус земель сельскохозяйственного назначения**

Диплом

Оглавление

Введение

I. Общие вопросы статуса земель сельскохозяйственного назначения

1.1 Понятие и сущность земель сельскохозяйственного назначения и их правовое регулирование

1.2 Земли сельскохозяйственного назначения, как объект правового режима

.3 Особенности государственного управления землями сельскохозяйственного назначения

.4 Субъекты, осуществляющие использование земель сельскохозяйственного назначения и их правомочия

II. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения

2.1 Общие положения ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

2.2 Особенности и практическая реализация оборота участков из земель сельскохозяйственного назначения

.3 Судебная защита прав граждан при выделе земельного участка в натуре в счет земельных долей

Заключение

Список использованной литературы

[**Написание на заказ курсовых, дипломов, диссертаций...**](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml)

Введение

Земли сельскохозяйственного назначения составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации, приоритетное значение которой обусловлено их социально-экономической значимостью.

Преобразования, начатые в ходе земельной и аграрной реформ и коснувшиеся, прежде всего, отношений в сельском хозяйстве, продолжают оказывать существенное влияние на правовой режим земель сельскохозяйственного назначения. Это проявляется в демонополизации государственной собственности и установлении многообразия форм собственности на землю, появлении новых субъектов сельскохозяйственной деятельности, особом порядке приватизации сельскохозяйственных угодий, особом правовом регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения. Земли сельскохозяйственного назначения могут быть предметом исследования в качестве объекта различных правоотношений. Отдельно можно исследовать правовое регулирование прав на земли сельскохозяйственного назначения, условий и порядка использования этих земель, оборот, правовое регулирование государственного управления, охрану земель сельскохозяйственного назначения.

Выбор темы настоящего исследования обусловлен необходимостью проведения комплексного научного анализа правового режима земель сельскохозяйственного назначения, выявления проблем, возникающих при его регулировании, и выработки предложений по их решению.

Одной из главных задач повышения рациональности и эффективности использования земель является разработка и правильное применение законодательно-правовых актов, экономических и организационных мероприятий, направленных на равномерное развитие различных форм собственности на землю и поддержку эффективных форм землепользования, независимо от того, будут ли это коллективные, фермерские и личные подсобные хозяйства. Получив свидетельства на земельные паи, многие крестьяне не знают, что с ними делать. Во многих областях крестьяне при отсутствии средств не могут сами обрабатывать полученные земли и вынуждены на бесправных условиях отдавать свои земельные паи в аренду для создания.

Правовое обеспечение аграрно-земельных реформ в России осуществляется путем активного воздействия правовых норм российского права, в особенности аграрного права, на совершенствование деятельности аграрных хозяйственных обществ, товариществ, сельскохозяйственных кооперативов, крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, на разработку оптимальных форм хозяйствования на селе, на защиту имущественных, трудовых, земельных, организационно-управленческих прав участников сельскохозяйственных кооперативных организаций, на выбор эффективных форм землепользования, повышение производительности труда, улучшение государственного регулирования и управления сельским хозяйством и агропромышленным комплексом в целом, на решение проблем продовольственной безопасности страны.

Актуальность данной темы и ее значимость для юридической науки и практики заключается в том, что за последние годы произошли значительные изменения в системе земельных отношений, осуществлен переход от государственной монополии к различным формам собственности на землю, заложены основы многоукладного земледелия. Доля земель, сохранивших в собственности государства (из земель, используемых в сельскохозяйственном производстве), сократилась примерно до 15%. Преобладающей формой земельной собственности стала частная виде совместной и долевой. За годы реформы индивидуальным товаропроизводителям было предоставлено более 20 миллионов гектаров земли, увеличилась площадь личных подсобных хозяйств, зародился фермерский сектор сельского хозяйства. В связи с созданием крестьянских хозяйств более 700 тысяч работников перешли из крупных сельскохозяйственных предприятий в этот сектор, появились наемные работники. Возникли проблемы правового регулирования и охраны труда в связи с появлением участников сельскохозяйственных коммерческих организаций.

Объект исследования - это земельные общественные правоотношения связанны с использованием земли в процессе проведения современной земельной реформы. Предметом исследования является правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Целью нашего исследования является определение современного состояния правового регулирования отношений по использованию и охране земель сельскохозяйственного назначения и разработка конкретных выводов и предложений.

Для достижения указанной цели нами поставлены и решены следующие задачи по теме исследования:

Рассмотрение понятия и сущность земель сельскохозяйственного назначения и их правовое регулирование;

Изучение субъектов отношений, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения;

Рассмотрение сделок с земельными участками;

Анализ сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;

Рассмотрение выделения земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок.

Все выводы и предложения сделаны на основе научных методов и имеют вполне объективную основу, т.к. теоретической и практической базой послужили нормативно-правовые акты, регулирующие оборот земли, и другая документация, полученная в комитете по земельным ресурсам и землеустройству, а также в других организациях, закрепляющих право собственности и аренды на земельные доли.

Значимость исследуемой темы для современной России подтверждается также значительным количеством научных работ таких авторов, как Г.Е. Быстрова , Г.А. Волкова , А.К. Голиченкова и др.

сельскохозяйственный земля судебный

1. Общие вопросы статуса земель сельскохозяйственного назначения

.1 Понятие и сущность земель сельскохозяйственного назначения и их правовое регулирование

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, другие земли, предназначенные для этих целей в соответствии с территориальным планированием использования земель. Земли сельскохозяйственного назначения включают в себя сельскохозяйственные угодья, земли, занятые зданиями и сооружениями, необходимыми для ведения сельского хозяйства и др. К сельскохозяйственным угодьям относят сенокосы, пашни, пастбища, залежи и иные угодья.

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

Под правовым режимом земель сельскохозяйственного назначения следует понимать установленный законом порядок их учета, кадастра, мониторинга, использования и охраны.

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

Общим объектом правового регулирования является земля как часть окружающей среды, обладающая бесценным биопотенциалом в виде плодородия почв. Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой особую категорию земель, т.е. ту часть земельного фонда РФ, которая предназначена и используется по основному назначению. Категории земель являются родовым объектом правового режима. Под целевым использованием земель сельскохозяйственного назначения понимается основное предназначение земель данной категории. Земельное угодье является конкретным объектом правового регулирования. Оно представляет собой земельный участок, используемый по непосредственному целевому назначению. Говоря о целевом использовании земель, необходимо упомянуть о таком понятии, как «конкретное целевое назначение». Под ним понимается вид использования земли, который исключает иные формы ее хозяйственной эксплуатации. На этих землях нельзя возводить никаких строений или сооружений, так как пахотные земельные угодья предназначены исключительно для посева сельскохозяйственных культур и выращивания корнеплодов и овощей.

Проводя подразделение земли по виду объекта правового регулирования, выделяют три вида правового режима использования земель: общий, особенный и специальный. Общий правовой режим распространяется на все земли и его элементами является использование земель по их целевому назначению. Для земель сельскохозяйственного назначения характерен особый правовой режим, выражающийся в их использовании для сельскохозяйственных целей. Особый правовой режим вводится для истощенных и деградированных земельных угодий. Эти меры необходимы для восстановления угодий и недопущения их разрушения в будущем. Следует отметить, что правовой режим земель устанавливается государством только на уровне общего и родового объекта.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, выделенных физическим лицам, может быть изменен, чему способствуют действия собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей, обладающих правом самостоятельного хозяйствования на земле.

Вторым элементом правового режима земель является наличие специально уполномоченных государственных органов по регулированию правового режима. Регулирование правового режима земель как общего объекта правового режима осуществляют государственные органы общей компетенции - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальные органы и Министерство имущественных отношений РФ. Регулирование правового режима отдельных категорий земель и земельных угодий осуществляют органы управления специальной компетенции.

Третьим элементом правового режима использования земель является круг субъектов по использованию земель данной категории. Не все физические и юридические лица могут обладать правом собственности на земельные участки различных категорий, а лишь те, которые в соответствии со своим правовым статусом могут осуществлять тот или иной вид эксплуатации земли. Так, сельскохозяйственные предприятия не могут быть собственниками земель промышленности, поскольку их уставная деятельность не предусматривает ведения промышленной деятельности.

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

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством:

 гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

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

 некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями; казачьими обществами;

 опытно-производственными, учебными, и учебно-производственными хозяйствами научно-исследовательских учреждений, учреждений высшего профессионального, среднего профессионального и начального профессионального образования сельскохозяйственного профиля;

 общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока для обеспечения их традиционного образа жизни, традиционного хозяйствования и традиционных промыслов (ст. 78 ЗК РФ).

Каждый из этих субъектов получает земельный участок на определенных условиях. Физическим лицам земельный участок выделяется в собственность и на неопределенный срок. Государственные и муниципальные учреждения и сельскохозяйственные предприятия обладают лишь правом бессрочного пользования выделенными им сельскохозяйственными участками. Остальным участникам правоотношений, указанным в законе, земельные участки могут выделяться в собственность, в бессрочное пользование и в аренду.

Гражданам Российской Федерации, вынужденным переселенцам из государств - участников Содружества Независимых Государств земельные участки предоставляются для жилищного строительства, личных подсобных хозяйств, создания крестьянских (фермерских) хозяйств, сельскохозяйственных организаций. Земельные участки сельскохозяйственным организациям (хозяйственным товариществам и обществам, производственным и потребительским кооперативам, другим коммерческим организациям) могут предоставляться в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду как юридическому лицу в соответствии с законами субъектов РФ. В случае предоставления земельного участка в собственность сельскохозяйственной организации ее члены (участники) получают право на земельный пай (долю), представляющий собой стоимостное выражение части земельного участка, приходящегося на долю члена (участника) сельскохозяйственной организации. Земельные участки учреждениям, государственным и муниципальным унитарным сельскохозяйственным предприятиям предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование.

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

Суть реорганизации заключается в следующем:

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

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

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

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.) в составе земель сельскохозяйственного назначения, имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

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

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

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе опытно-производственных хозяйств научно-исследовательских учреждений и учебно-опытных хозяйств, образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья с кадастровой стоимостью, существенно превышающей средне районный уровень, могут быть законодательством субъектов РФ включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Условия предоставления земель сельскохозяйственного назначения в собственность хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам и общинам, научно-исследовательским учреждениям, образовательным учреждениям, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока.

В соответствии с ГК РФ был значительно расширен круг субъектов права на землях сельскохозяйственного назначения: хозяйственные товарищества (в форме полного товарищества и товарищества на вере); коммерческие товарищества - ст. 66-86 ГК РФ; общества с ограниченной ответственностью, с дополнительной ответственностью или акционерные общества - ст. 87-106 ГК РФ; производственные кооперативы - ст. 107-114 ГК РФ.

Четвертым элементом правового режима использования земель является наличие прав и обязанностей субъектов правоотношений по использованию земель, что составляет основной элемент правового режима. Права и обязанности субъектов зависят как от особенности земли - используемого объекта, так и от правового статуса субъектов.

Пятым элементом правового режима использования земель является наличие эффективного правового механизма, обеспечивающего надлежащий правовой режим использования земель. Помимо ЗК РФ порядок предоставления физическим лицам земельных участков сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», устанавливающим права, обязанности и ответственность лиц, ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство.

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

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

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

) правовые нормы должны содержать санкции за нарушение правового режима земель. Так, в действующем ЗК РФ в ст. 74-76 предусмотрена ответственность в виде довольно крупных штрафов за самовольное занятие земли, порчу и уничтожение плодородного слоя земли и т.д.;

) правовые нормы должны содержать в себе порядок, позволяющий устранить нарушения режима использования земель. Например самовольно занятые земельные участки должны быть возвращены по принадлежности без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования. Кроме того, незаконный пользователь обязан за свой счет привести земельный участок в пригодное для использования состояние.

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

Неоднородность в правовом режиме обусловлена:

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

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

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

.2 Земли сельскохозяйственного назначения как объект правового режима

В предыдущем параграфе земля с точки зрения правового режима рассматривалась как общий объект (элемент земельного фонда), как родовой объект (земля определена категорией этого фонда) и как конкретный объект (земельное угодье). Данное подразделение понятий земли имеет не только теоретическое, но и практическое прикладное значение, поскольку правовой режим использования земли подразделяется на общий, особенный и специальный.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения как общего объекта. Любой земельный участок имеет природные особенности, свойственные всем видам земель, а значит, любому земельному участку свойственны элементы правового режима, порожденные этими особенностями. Рассмотрим их по отдельности.

. Любой земельный участок - это прежде всего территория, на которой располагаются природные объекты (водоемы, растительность) и объекты имущественного характера (строения, сооружения, другое недвижимое и движимое имущество). В силу этого первой обязанностью собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов является осуществление рациональной организации территории своих участков. В процессе землеустройства принимаются меры для устранения неудобств в расположении земель. Например, при выделении земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства земельный участок должен представлять собой, как правило, единый земельный массив, без нарушения целостности других хозяйств и подразделений сельскохозяйственных организаций. Закон не раскрывает понятия «рациональная организация территорий», однако анализ действующего законодательства и иных нормативных актов позволяет утверждать наличие в этой обязанности следующих признаков:

рациональное размещение и совмещение природных и имущественных объектов на территории земельного участка;

устранение отрицательных последствий от размещенных соседствующих объектов.

. Любой земельный участок представляет собой неперемещаемый объект, что является особенностью его правового режима и отличает его от режима обычного имущества:

 если право собственности, владения, аренды на обычный имущественный объект возникает путем передачи имущества собственнику, пользователю, арендатору, то аналогичные права в отношении земельного участка возникают после установления границ этого участка на местности и выдачи документов, удостоверяющих право собственности, владения, пользования, аренды этим участком;

 поскольку при участии земли в гражданском обороте перемещается не земля, а пограничные линии, распределяющие и перераспределяющие права собственности, землевладения, землепользования и аренды, то в ходе использования земель неизбежно возникают отношения соседства.

Земельно-соседские правоотношения имеют, как правило, две стороны: право на требование соседа определенных ограничений принадлежащих ему правомочий и обязанность подчиниться законным требованиям соседа об ограничении собственных правомочий в отношении использования своего участка. Каждый собственник земли, землевладелец, землепользователь и арендатор обязан не нарушать права других собственников, землевлаельцев, землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования природными объектами. Наряду с правами соседских требований и притязаний соседей друг к другу закон устанавливает разграничение этих требований от необоснованных заявлений. Так, защите подлежат не всякие интересы соседствующих субъектов земельных правоотношений, а лишь такие, которые охраняются законом (сервитут). Необоснованным, к примеру, будет требование соседствующего субъекта о прекращении строительства объекта, который не нравится ему по своей конструкции.

. Любой земельный участок представляет собой часть окружающей природы, является элементом экосистемы, а поэтому находится в сфере эколого-правового режима регулирования. Например, те земельные участки, на которых происходят устойчивые отрицательные изменения в окружающей среде, угрожающие состоянию естественных экологических систем, генетических фондов растений и животных, здоровью человека, объявляются зонами чрезвычайной экологической ситуации, после чего на них прекращается деятельность, отрицательно влияющая на окружающую среду; ограничиваются отдельные виды экологопользования, проводятся оперативные меры по восстановлению и воспроизводству природных ресурсов.

. Любой земельный участок - это сложное природное образование с зональными и региональными особенностями, обладающее устойчивой природной неоднородностью, которая является необходимым, а не случайным явлением. Это обстоятельство влияет на правовой режим использования земель. Так, субъекты правоотношений по использованию земель обязаны осуществлять использование и охрану земельных участков на основе комплексного подхода к угодьям как к сложным природным образованиям; при использовании земельного угодья должен осуществляться индивидуальный подход, учитывающий особенности не только каждого участка, но и его частей.

. Любому земельному участку, как и всякому имуществу, присуща порча как от естественных природных процессов, так. и от деятельности людей. В отличие от обычного имущества, которое в конечном счете изнашивается, устаревает, заменяется более ценным, земля не может быть заменена какими-то другими объектами и не устаревает, она вечно значима для человеческого общества. Однако ее использование обязательно сопряжено с охраной, и функция охраны земли является неотъемлемой частью функций использования земель. Неотъемлемость охраны земель от всех форм и видов ее использования выражается в том, что:

 охрана земель планируется в государственном масштабе и является неотъемлемой функцией государственного регулирования землепользования;

 охране земель придан статус системы правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на рациональное использование, защиту от вредных воздействий, восстановление продуктивности земельных угодий;

 система охраны земель включает в себя комплекс правовых мероприятий, позволяющих государству осуществлять всестороннее правовое воздействие на негативные формы хозяйственной эксплуатации земель. Это: нормирование предельно допустимых концентраций вредных химических, бактериальных, паразитарно-бактериальных и радиоактивных веществ в почве; запрещение осуществления воздействия на землю без положительного заключения специальных экспертиз, дающих оценку отрицательного влияния на состояние земель и эффективности предусмотренных защитных мероприятий при. размещении, проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию новых и реконструируемых объектов, строений, сооружений и технологий; экономическое стимулирование охраны земель; запрещение финансирования проектно-изыскательных работ для объектов, деятельность которых наносит вред земле.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения как родового объекта характеризует их в качестве категории земельного фонда. Согласно ЗК РФ на категории делится весь земельный фонд РФ, т.е. нет земель вне категории. Категории земель, исходя из смысла ЗК РФ, выявляются:

 в ходе ведения государственного земельного кадастра, осуществляемого по единой для всей республики системе за счет средств республиканского бюджета;

 в ходе изъятия и предоставления земель, когда происходит перевод земель из одной категории в другую, а также отнесение земель к той или иной категории, осуществляемые местными органами самоуправления в соответствии с их компетенцией.

Земли сельскохозяйственного назначения как категории земельного фонда нельзя отождествлять с землями сельскохозяйственного использования. Если первые - это определенная категория земель, то вторые - земельные угодья, которые могут находиться и в других земельных категориях. Сельскохозяйственное назначение охватывает как выращивание сельскохозяйственной продукции, так и весь связанный с этим цикл. Следовательно, все земли, обслуживающие этот цикл, подпадают под понятие «земли сельскохозяйственного назначения». Непосредственное сельскохозяйственное производство (выращивание сельхозкультур, откорм скота) невозможно без соответствующей инфраструктуры (дорог, жилых зданий, мастерских, складов и т.п.). Так, при организации крестьянского хозяйства на территории, где отсутствуют объекты производственного и социально-бытового назначения, государство берет на себя его первичное обустройство: строительство дорог, линий электропередач, водообеспечение, телефонизацию, землеустройство, мелиорацию земель. Местные органы самоуправления обязаны оказывать помощь в возведении производственных объектов и жилья.

Земли сельскохозяйственного назначения регулируются законодательством, в качестве единого объекта, что означает:

 не всякие земли, а лишь пригодные для ведения сельскохозяйственного производства;

 не всякие пригодные для сельскохозяйственных нужд земли могут использоваться в качестве земель сельскохозяйственного назначения. Например, в заповедных зонах запрещается сельскохозяйственная деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов.

Земельное законодательство выделяет следующие виды земель сельскохозяйственного назначения:

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

 земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая оценка которых выше среднерайонного уровня (ценные земли). Изъятие таких земель с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд допускается лишь в исключительных случаях;

 земли сельскохозяйственного назначения, особо ценные для данного региона по своей продуктивности. Перечень их устанавливается законодательством субъектов РФ. В состав таких земель входят опытные поля (участки) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, а также другие земли. Изъятие таких земель не допускается;

 сельскохозяйственные земли, почвы которых деградированы и их восстановление невозможно в ближайшее время, а также земли, загрязненные химическими и радиоактивными веществами свыше допустимой концентрации, либо земли, зараженные карантинными вредителями и болезнями растений.

 сельскохозяйственные земли, расположенные в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп. Установлен особый режим использования этих сельскохозяйственных земель.

Указанный режим особого использования может быть применен и на землях других категорий. Так, на землях природоохранного значения в местах проживания и хозяйственной деятельности этнических групп и малочисленных народов допускается использование данных земель для выпаса оленей; на землях природно-заповедного назначения - традиционное экстенсивное природопользование, не вызывающее антропогенной трансформации охраняемых природных комплексов; на землях лесного фонда - ведение северного оленеводства и охотничьего промысла.

«Чисто» сельскохозяйственными землями (сельскохозяйственными угодьями) являются земельные участки, используемые под выращивание сельскохозяйственных культур. Закон предъявляет особые требования к содержанию и использованию этого вида сельхозземель. Эти угодья можно подразделить на биоценозы (естественные угодья) - не подвергнутые окультуриванию пастбища, сенокосы, луга и т.п. и агроценозы (окультуренные человеческим трудом)- пашня, многолетние насаждения, окультуренные (мелиорированные) пастбища, сенокосы и другие сельхозугодья.

Все виды названных угодий являются природной машиной, которая либо сама, без вмешательства человека (естественные пастбища, сенокосы) производит сельскохозяйственную продукцию (кормовые травы), либо человеческий труд на ней позволяет получить сельскохозяйственные продукты (зерно, плоды, корнеплоды и т.п.). В связи с тем что данный вид сельхозугодий является потенциальным источником доходов пользователей землей, законом предусмотрены ставки сельскохозяйственного налога, дифференцированные с учетом состава угодий, их качества, площади и местоположения. Специфика использования сельскохозяйственных угодий заключается во вторжении их пользователя в механизм экосвязей земель с другими природными объектами, преобразовании экосистем путем изменения режима их функционирования. Так, распашка земель превращает их в сельскохозяйственное угодье, которое осуществляет свою природную функцию только под влиянием человеческого труда: если не будет посева, посадки, обработки сельхозкультур, то они не вырастут; если не проведены своевременно оросительные работы, то растения засохнут, и т.п.

С учетом этой специфики закон устанавливает следующие основные обязанности по использованию сельскохозяйственных угодий:

. обеспечение оптимального водного режима почв. Пользователи землей, землевладельцы, землепользователи и арендаторы обязаны осуществлять защиту земель от подтопления, заболачивания, иссушения; вправе в установленном порядке проводить оросительные и осушительные мероприятия, не допуская бесхозяйственного излива воды, засоления и заболачивания земель, создавая наиболее благоприятный режим почвенной влаги;

. обеспечение надлежащего солевого режима почв, для чего установлена о0язанность осуществлять защиту земель от вторичного засоления;

. обеспечение питательного режима почв, при котором бы плодородие не только не уменьшалось, несмотря на вынос питательных веществ с урожаем, а увеличивалось. Повышение плодородия почв является одной из главных обязанностей каждого пользователя землей, землепользователя и арендатора, стимулируемой государством;

. обеспечение надлежащего культурно-технического состояния почв, ведение борьбы с зарастанием земель кустарником, мелколесьем и т.п.;

. обеспечение надлежащей экологической обстановки на земельном участке.

Подводя итог сказанному, можно сделать следующие выводы.

Земли сельскохозяйственного назначения как объект правового режима имеют тройственную правовую характеристику: общий объект (часть земельного фонда), на который распространяется общий правовой режим использования земли; родовой объект (категория земель земельного фонда), на который распространяются правила особого правового режима, предназначенные для земель сельскохозяйственного назначения; а также непосредственный объект (как сельскохозяйственное угодье), на который распространяется действие норм земельного, финансового, и иных отраслей права.

Особенности земель сельскохозяйственного назначения, классифицированные по перечисленным трем уровням, позволяют построить, целостную систему правового режима этих земель. Регулирование правового режима земель сельскохозяйственного назначения, его возникновение, изменение, преобразования земельных положений в сельскохозяйственных предприятиях и организациях, дифференциация осуществляются исполнительными органами государственной власти.

.3 Особенности государственного управления землями сельскохозяйственного назначения

Земельное законодательство предусматривает поэтапный порядок проведения земельной реформы в Российской Федерации. Право распоряжения землей осуществляют органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления (первый этап), а затем происходит перераспределение земли с учетом оптимальных потребностей общества (второй этап). В соответствии с Положением о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденным постановлением Правительства РФ от 04.09.1992 № 708 (в ред. От 11.12.1992)1 был установлен двухгодичный срок для реформирования колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий. Таким образом, была внедрена идея ускоренного массового разукрупнения сельскохозяйственных предприятий в административном порядке: были созданы общества с ограниченной ответственностью, акционерные общества закрытого и открытого типа, ассоциации сельскохозяйственных кооперативов, индивидуальных семейных, частных и коллективных предприятий и т.п.

Суть аграрной реформы заключается в реформировании организационно-правовых форм бывших сельскохозяйственных предприятий и приведении их в соответствие со ст. 50 ГК РФ (хозяйственные общества, акционерные общества разделе принадлежащего им имущества на паи для наделения работников этих предприятий, а также приватизации земель этих предприятий, которые были переданы в собственность коллективов, работающих на предприятиях, для выделения каждому причитающейся земельной доли. Важным этапом аграрной реформы являются Федеральная целевая программа стабилизации и развития агропромышленного производства в Российской Федерации на 1996-2000 гг. и Федеральная целевая программа развития крестьянских (фермерских) хозяйств и кооперативов на 1996-2000 гг.

Основной объем работы по проведению земельной реформы был возложен на Государственный комитет РФ по земельной политике и его органы на местах, а затем - Федеральную службу земельного кадастра (Госземкадастр) России.

Земельная реформа преследует две основные цели:

. перераспределение земель в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирование многоукладной экономики, рационального использования и охраны земель;

. улучшение качества земель, повышение плодородия почв и продуктивности земель сельскохозяйственного назначения, производство экологически чистой продукции.

Федеральная служба земельного кадастра России при выполнении своих функций взаимодействовала с другими федеральными органами. Государство осуществляет следующие функции правового управления режимом земель сельскохозяйственного назначения:

. Функция ведения учета и наблюдения за состоянием кате-гории земель сельскохозяйственного назначения, который ведется в форме:

земельного кадастра, позволяющего получить систему необходимых сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, о качестве и ценности земель. Организация ведения земельного кадастра возложена на органы местного самоуправления, а обеспечение работ по ведению кадастровой работы - На Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии;

мониторинга земель, представляющего собой систему наблюдений за состоянием земельного фонда, который позволяет своевременно выявить изменения, возникшие в нем, дать оценку негативным процессам, обеспечить предупреждение и устранение их последствий;

выявление той части сельскохозяйственных земель, которые используются не по целевому назначению, либо используются неэффективно, либо выбыли из оборота, либо переведены в менее ценные угодья.

В результате такого учета из выявленных земель создается специальный земельный фонд для последующего перераспределения между нуждающимися гражданами, фермерами, предпринимателями и т.п.

. Функция планирования использования земельного фонда. Федеральная служба земельного кадастра России осуществляет экспертизу программ, схем и проектов в части развития землевладения, землепользования, землеустройства и рационального использования земель. Федеральное Собрание РФ и Правительство РФ совместно с органами местного самоуправления разрабатывают и выполняют федеральные программы по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими мероприятиями. Органы местного самоуправления (их администрация) осуществляют планирование использования земель, находящихся в их ведении.

. Функция распределения и перераспределения земель и создания специального фонда перераспределения земель (ст. 80 ЗК РФ), в которой выделяются следующие правовые действия:

установление границ особо охраняемых территорий и границ территорий с особым правовым режимом использования земель; изъятие земель для государственных и муниципальных нужд и возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного производства;

исполнение процедуры изъятия и предоставления земельных участков.

Законодательство устанавливает особенности оборота земельных участков сельскохозяйственных организаций:земельные участки сельскохозяйственных организаций по решению общих собраний членов (участников) сельскохозяйственных организаций и в соответствии с их уставами могут быть переданы в аренду: другим сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам (до оптимального размера) для сельскохозяйственного производства. Передача в аренду более 50% земель может быть осуществлена только с разрешения органов исполнительной власти субъектов РФ; гражданам и их кооперативам для ведения садоводства, животноводства, огородничества по согласованию с органами местного самоуправления; гражданам и юридическим лицам для несельскохозяйственных нужд с разрешения органов исполнительной власти субъектов РФ в соответствии с зонированием земель, а также градостроительной и другой утвержденной в установленном порядке документацией, необходимой для застройки; для государственных и муниципальных нужд изъятие земель сельскохозяйственного назначения у собственников земли по их согласию осуществляется в порядке выкупа по рыночной цене или компенсации равноценным земельным участком; сельскохозяйственные организации могут вносить земельные участки в уставный (паевой) капитал хозяйственных товариществ и обществ, производственных и потребительских кооперативов, создаваемых с участием других организаций при условии, что размер их инвестиций не менее стоимости переданных земельных участков; сельскохозяйственные организации вправе обменивать земельные участки на земельные участки других сельскохозяйственных организаций и граждан с учетом проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства.

Субъекты РФ могут устанавливать максимально допустимые размеры земельных участков, сдаваемых в аренду и вносимых в уставный (паевой) капитал сельскохозяйственной организации, или вправе требовать предварительного согласования осуществления таких сделок. Решение сельскохозяйственных организаций о сдаче в аренду; передаче в уставный (паевой) капитал, продаже для государственных и муниципальных нужд, об обмене земельных участков принимается общим собранием членов (участников) или уполномоченным им органом в порядке, определенном уставами или общими собраниями членов (участников) сельскохозяйственных организаций.

. Функция управления порядком хозяйственной эксплуатации земель сельскохозяйственного назначения, которая осуществляется путем:

 применения и совершенствования налогообложения лиц, использующих земли сельскохозяйственного назначения. Земельный налог не взимается с граждан, которые впервые организуют крестьянское хозяйство, за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения, в течение пяти лет с момента предоставления им такого участка;

 установления повышенных цен за экологически чистую продукцию, выращиваемую на землях сельскохозяйственного назначения;

 частичной компенсации расходов землепользователей из средств бюджета за снижение дохода, возникшее в результате временной консервации земель не по вине лиц, использующих эти земли.

. Функция контроля, задачей которого является обеспечение соблюдения всеми гражданами, организациями, должностными лицами и государственными органами требований земельного законодательства в целях эффективного использования и охраны земель. Государственный контроль осуществляется органами местного самоуправления, Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и его органами на местах и другими государственными органами. Так, функции санитарного контроля за технологией использования сельскохозяйственных земель осуществляет Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору. Непосредственные контрольные функции на местах осуществляют специалисты-землеустроители Росземкадастра, которые вправе: контролировать соблюдение всеми участниками земельных отношений действующего земельного законодательства и в случаях выявления нарушений вносить в соответствующие органы предложения об их устранении.

. Функция обеспечения правового режима использования сельскохозяйственных земель (охранительная). Она выражается в том, что:

 государственные органы принимают меры к обеспечению преемственности в использовании земель сельскохозяйственного назначения. Реализуя на практике институт наследства земельных участков, государственные органы принимают меры к воссозданию класса крестьянства, разрушенного за период с 1917 г., способствуя тем самым реализации правового режима земель сельскохозяйственного назначения, а таковой формируется поколениями;

 государственные органы принимают меры к обеспечению устойчивого режима использования сельскохозяйственных земель. Изъятие земельных участков допустимо только по основаниям, перечисленным в законе, перечень которых является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит. В силу этого каждый собственник земельного участка, землевладелец, землепользователь и арендатор обладает гарантией на будущее и использует землю, не опасаясь, что ее отберут;

 в случаях нарушения правового режима использования земель сельскохозяйственного назначения защита нарушенных прав лиц, использующих землю, осуществляется в органах по рассмотрению земельных споров.

Подводя итог изложенному, можно сделать следующие выводы:

Государственное регулирование правового режима использования земель сельскохозяйственного назначения осуществляется через шесть основных функций: учета; планирования; распределения и перераспределения земель; регулирования порядка эксплуатации земель; контроля и правового обеспечения правового режима использования земель; охранительную. Основная работа по реализации этих функций возложена на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и органы местного самоуправления (и их администрацию). В настоящий период эти функции осуществляются в ходе земельной реформы, которая проводится поэтапно. Государственное управление землей сельскохозяйственного назначения осуществляется преимущественно экономико-правовыми, а не административно-командными методами.

.4 Субъекты, осуществляющие использование земель сельскохозяйственного назначения, и их правомочия

В земельно-правовой литературе советского периода традиционно рассматривался только один вид субъекта правоотношений по использованию земли - это землепользователь, поскольку в условиях господства исключительной собственности государства на землю иных и не могло быть. Игнорировалось положение работников сельхозпредприятий, непосредственно реализующих свои правомочия по использованию угодий; их труд регулировался другими отраслями права (трудовым, аграрным и т.д.).

Фактическая реализация правового режима земель сельскохозяйственного назначения осуществляется именно в сфере правомочий субъектов правоотношений по непосредственному использованию угодий. Рассмотрим юридический статус этих субъектов и их правомочия по отдельности.

Субъекты правоотношений по использованию земель сельскохозяйственного назначения в широком смысле. Выделение их в таком аспекте обусловлено следующими мотивами:

. Они являются субъектами чисто земельных правоотношений в силу наделения их титулом на право использования земель. Это собственники земель в их разновидности: землевладельцы, землепользователи, как постоянные, так и временные, арендаторы. Их правовой статус удостоверяется специальными документами - свидетельством на право собственности; пожизненного наследуемого владения; бессрочного или постоянного пользования, а также договорами на право временного пользования и аренды.

Данные лица подлежат обязательной регистрации государством в силу обретения ими особых правомочий в отношении земельных участков, регистрация осуществляется в органах местного самоуправления и их администрации. Даже в том случае, если сельскохозяйственное предприятие передало гражданам свой земельный массив на праве общей долевой собственности и эти сособственники используют свои земли в составе предприятия, право сособственников на земельную долю удостоверяется специальными документами, выдаваемыми органами местного самоуправления. В документах указывается размер земельной доли.

. Они должны обладать определенной земельной правоспособностью. Например, земельный участок не может быть предоставлен для ведения фермерского хозяйства, если гражданин не обладает опытом работы в сельском хозяйстве. Работать же на земле вправе и лица, не обладающие земельной правоспособностью. Так, если главой крестьянского (фермерского) хозяйства может быть лишь лицо, достигшее 18-летнего возраста, то работать на крестьянском поле могут и несовершеннолетние.

. Право на получение титула землевладения и землепользования имеют не всякие лица, а только те, которым это разрешено законом, и лишь для тех целей, которые в нем определены.

Субъекты правоотношений по использованию земель в узком смысле-- это любые лица, осуществляющие непосредственную хозяйственную эксплуатацию земельных участков на законных основаниях без обладания титулом на право собственности, владения, пользования, аренды. Их можно подразделить на две группы. Первая - лица, осуществляющие непосредственную хозяйственную эксплуатацию земельных участков. К их числу относятся: работающие у землевладельцев, землепользователей, собственников земли и арендаторов в качестве наемных работников по трудовому договору; лица, работающие у арендаторов, землевладельцев, землепользователей, собственников земли по гражданско-правовым договорам подряда, капитального строительства и т.п. Вторая - лица, осуществляющие деятельность по хозяйственной эксплуатации земельных угодий через руководство непосредственными производителями работ на землях сельскохозяйственного назначения. Так, агроном сельскохозяйственного предприятия, разрабатывая таблицу ротации севооборотов, организует эффективное использование угодий своего хозяйства, хотя сам не применяет своего труда непосредственно на земле.

Правомочия в отношении использования земель сельскохозяйственного назначения у субъектов правоотношений обоих видов имеют определенную общность.

В зависимости от вида субъектов эти функции имеют различный объем. Так, у собственника земельного участка они присутствуют в полном объеме; у землевладельца, землепользователя и арендатора - в усеченном виде, а у субъектов правоотношений по использованию земель (работников предприятий, лиц, работающих по договорам) - лишь в определенной части.

Рассмотрим виды функций и их реализацию по отдельности:

. Право владения землями сельскохозяйственного назначения. В отличие от права владения обычным имуществом, позволяющего изъять его у других лиц, убрать в охраняемое помещение, не давать к нему доступа посторонним и т.п., право владения землей подтверждается наличием документов, удостоверяющих это право, и выражается в отграничении земельного участка в натуре (на местности), межевые знаки которого охраняются законом под страхом наказания за уничтожение их.

. Пользование землями сельскохозяйственного назначения является центральным правомочием в обеспечении правового режима данного вида земель и выражается в порядке хозяйственной эксплуатации сельскохозяйственных угодий. Хозяйственная эксплуатация земель сельскохозяйственного назначения имеет два основных вида: эксплуатация земли в качестве территории под строительство сельскохозяйственных объектов, инфраструктуры сельскохозяйственного производства, размещения дорог, коммуникаций и т.п. В этом случае лица, использующие землю, обязаны рационально организовывать территорию; эксплуатация земли в качестве средства производства сельскохозяйственной продукции, которая должна выполняться при соблюдении двух групп правил - экономического и экологического характера.

К числу правил экономического характера относятся требования, как эффективно использовать сельскохозяйственные угодья, вовлекать неиспользуемые земли в сельскохозяйственный оборот, повышать плодородие земель и др.

Правила экологического характера выражаются в обязанности не допускать ухудшения экологической обстановки на всей используемой территории, осуществлять комплекс мероприятий по охране земель, не нарушать порядок пользования другими природными объектами. Хозяйственная эксплуатация земель сельскохозяйственного назначения, в отличие от хозяйственной эксплуатации других категорий земель, представляет собой систему определенных действий производственного характера, которую закон определил как «природоохранная технология». Экологическая «технология» учитывает смену времен года(весна, лето, осень, зима), циклы полевых работ, являющиеся элементами единой технологии использования сельскохозяйственных угодий.

В теории земельного права уже давно устоялось мнение о необходимости принятия специального нормативно-правового акта, который бы урегулировал технологию использования земель сельскохозяйственного назначения, однако пробел в правовом регулировании этого вопроса остается и по сей день.

. Наконец, третье важное правомочие - право распоряжении землями сельскохозяйственного назначения, т.е. изменение юридической судьбы конкретных земельных угодий. Например, создавая на сельскохозяйственных угодьях стандартную оросительно-осушительную сеть, собственник угодий переводит их в особую разновидность земель по кадастровому учету - при продаже их возникают не только земельные, но и имущественные правоотношения; с созданием такой оросительной сети собственник становится водопользователем этих угодий, а значит, и режим использования этих угодий осуществляется с учетом режима водопользования.

Подводя итог сказанному выше, можно сделать следующие выводы:

Все субъекты правоотношений по использованию земель сельскохозяйственного назначения можно подразделить: на субъекты в широком смысле - обладающие титулом на право использования земель (собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы); субъекты в узком смысле - осуществляющие непосредственную эксплуатацию сельскохозяйственных угодий на законных основаниях без наличия титула на право их использования (работники сельскохозяйственных предприятий, лица, работающие по договору и т.п.). Перечисленные субъекты обладают определенными правомочиями по использованию земель сельскохозяйственного назначения, круг которых различен в зависимости от статуса этих субъектов. Все правомочия субъектов по использованию земель сельскохозяйственного назначения выражаются в трех основных функциях, заключающихся в праве владения, пользования и распоряжения земельными участками. Правомочия субъектов конкретизируются в каждом конкретном случае использования земель с учетом действующего законодательства, устава сельскохозяйственной организации, состояния используемых угодий и экологической обстановки данной местности.

2. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения

.1 Общие положения Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Сфера действия Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» связанна с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, путем установления правил и ограничений, применяемых к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения при совершении с ними сделок, а также определил условия предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и их изъятия для государственных или муниципальных нужд.

В Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения закреплены шесть принципов правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения:

Первый принцип предусматривает сохранение целевого использования земельных участков;

Второй - направлен на ограничение размера общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые могут находиться в собственности гражданина, его супруга и близких родственников (родителей, детей, братьев, сестер, дедушки, бабушки и внуков, то есть на воспрепятствование образованию латифундий на территории одного административно-территориального образования субъекта РФ.

Третий и четвертый принципы, направленные на установление преимущественного права субъекта РФ на покупку земельного участка при его продаже, а также доли в праве общей собственности на земельный участок при возмездном ее отчуждении.

Пятый принцип направлен на ограничение прав иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, зависимых от них юридических лиц. Этот принцип реализован в ст. 2 и З Закона.

И, наконец, шестой принцип состоит в установлении правила, согласно которому предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату (ст. 28 ЗК РФ). В Земельном кодексе РФ правда уже установлены два исключения: граждане, имеющие землю в бессрочном пользовании или наследуемом владении, могут один раз приватизировать ее бесплатно (ст. 20, 21 ЗК РФ). Это дает возможность фермерам и владельцам ЛПХ переоформить в собственность всю землю, закрепленную ранее в пользование или наследуемое владение. Очень важно то, что ограничений площади переоформляемых земель нет.

В Законе заложено еще одно условие для приватизации земельных участков. Так, приватизация земельных участков, расположенных на территории субъекта РФ, осуществляется с момента, установленного законом субъекта РФ, то есть после начала приватизации, субъект РФ будет не вправе ее приостановить, отменить или запретить. В Законе установлен запрет на приватизацию в отношении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами.

Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии со ст. 4 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным настоящей статьей.

Не допускается выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка меньше устанавливаемого субъектами Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве предельного минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель.

Требования этого пункта не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

Максимальный размер общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального образования субъекта Российской Федерации и могут находиться одновременно в собственности гражданина, его супруга и близких родственников (родителей, детей, братьев, сестер, дедушки, бабушки и внуков), а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его супруг и близкие родственники (родители, дети, братья, сестры, дедушка, бабушка и внуки) имеют право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Установленный законом субъекта Российской Федерации максимальный размер общей площади таких земельных участков сельскохозяйственных угодий не может быть менее чем 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно- территориального образования на момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения предусмотрена обязанность собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением категории земель и разрешенными для использования способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности (ст.6 ЗК РФ).

В случае ненадлежащего использования земельного участка:

) право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения может быть прекращено принудительно по основаниям, предусмотренным в ст. 45 и 47 Земельного кодекса РФ.

) аренда земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть принудительно прекращена по основаниям, предусмотренным в ст. 46 Земельного кодекса РФ

) основания изъятия земельного участка у собственника ввиду его ненадлежащего использования установлены в ст. 284 и 285 ГК РФ.

Ненадлежащее использование земельного участка выявляется при осуществлении контроля за соблюдением земельного законодательства, охраной и использованием земель (государственного, муниципального, общественного и производственного земельного контроля).

.2 Особенности и практическая реализация оборота участков из земель сельскохозяйственного назначения

Государственные и муниципальные земли сельскохозяйственного назначения могут быть проданы только на торгах (конкурсах, аукционах). Условия их продажи должны быть опубликованы. Покупателю необходимо участвовать в торгах (конкурсе, аукционе) и выиграть их. Торги (конкурсы, аукционы) проводятся по правилам, установленным статьей 38 Земельного кодекса РФ и ст. 447-449 Гражданского кодекса РФ. Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 года № 808 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Без проведения торгов земельный участок может быть передан в собственность арендатору земельного участка в соответствии с правилами п. 4 ст. 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Если участвуют два и более претендентов, подавших заявление о передаче земельных участков в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Без проведения торгов земельные участки могут быть предоставлены в аренду в порядке, установленном ст. 34 Земельного кодекса РФ.

Особенности правового регулирования арендных отношений установлены в ст. 9 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. К арендным отношениям применяются общие правовые нормы Гражданского кодекса РФ. В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 26 января 1996 года № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» нормы Кодекса в части, касающейся сделок с земельными участками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством. В п. 2 ст. 607 ГК РФ предусмотрено, что законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

В ст. 9 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения конкретизировано требование Гражданского кодекса РФ об индивидуализации объекта аренды. Для передачи в аренду земельного участка он должен пройти государственный кадастровый учет. Это правило относится и к земельным участкам, находящимся в долевой собственности.

Законом исключена возможность передачи в «аренду» земельных долей. Таким образом, дольщики, желающие отдать землю в аренду, предварительно должны выделить участок в натуре и его передать в аренду. Если земельный участок находится в долевой собственности, он может быть передан в аренду на основе договора аренды земельного участка, в котором со стороны арендодателей выступают либо все участники долевой собственности, либо уполномоченное ими на основании доверенности лицо или лица.

В Законе сказано, что от имени участников долевой собственности может действовать на основании доверенности один из них. Согласно ст. 187 ГК РФ в доверенности может быть предусмотрено полномочие представителя на передоверие. Поэтому представителем может выступать и другое лицо, не являющееся участником долевой собственности.

Земельный кодекс РФ дает арендатору право без согласия собственника передавать земельный участок в субаренду, если иное не оговорено договором аренды. Срок субаренды не может превышать срока аренды.

Статьей 22 Земельного кодекса РФ предусмотрена возможность арендатора заложить или внести в уставный капитал арендные права. Арендатор вправе передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу в пределах срока аренды земельного участка. Согласие собственника участка при этом не требуется, его необходимо только уведомить о сделке. Однако договором аренды могут быть наложены ограничения на такие действия.

В Земельном кодексе РФ не был установлен предельный срок аренды земельных участков. В Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения он назван. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет. Площадь земельных участков, одновременно находящихся в аренде у одного лица, не ограничивается.

В договоре также определяется размер арендной платы. Обычно арендная плата составляет 7- 10% урожая. В случае передачи в аренду государственных и муниципальных земель Правительством РФ могут быть установлены общие правила определения арендной платы (ст. 22 ЗК РФ). Арендуемый земельный участок может быть передан в собственность арендатору.

Если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, то кроме общих положений ст. 624 ГК РФ применяются правила п. 4 ст. 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

июля 2003 года этот пункт был дополнен еще положениями:

Во-первых, сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

Во-вторых, перечень категорий граждан, имеющих право на получение земельной доли, и порядок определения размера земельной доли устанавливаются законом субъекта Российской Федерации.

В третьих, земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Но еще до введения этих положений, особенно касающихся фонда перераспределения, в Воронежской области уже велась работа в этом направлении. Так, например, в компетенцию Главного управления государственного имущества администрации Воронежской области, а конкретно управления земельными ресурсами входит согласование проектов договоров аренды, заключенных между районными администрациями Воронежской области и физическими и юридическими лицами.

Данная работа делается для того, чтобы обеспечить контроль за использованием земель, относящихся к собственности субъектов Российской Федерации.

Земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен в собственность арендатором по его рыночной стоимости по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования такого земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Гарантия права наследования установлена в Конституции РФ (ст. 35). Некоторые специальные правила наследования земельных участков предусмотрены в ст. 1181 и 1182 ГК РФ.

Принадлежавший наследодателю на праве собственности или праве собственности или праве пожизненного наследуемого владения земельный участок входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специального разрешения не требуется.

При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения. Раздел земельного участка, принадлежащего наследникам на праве общей собственности, осуществляется с учетом минимального размера земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения. При невозможности раздела земельного участка с соблюдением предельных норм минимального размера земельного участка он переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение этого земельного участка в счет своей наследственной доли. Компенсация остальным наследникам предоставляется в порядке, установленном ст. 1170 ГК РФ.

В ситуации, когда никто из наследников не имеет преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляются наследниками на условиях общей долевой собственности.

Наследование имущества члена крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется по правилам ст. 1179 ГК РФ.

В Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения указанные правила дополнены положением, согласно которому в случае, если принятие наследства привело к нарушению требований ст. З и 4 Закона, к наследникам применяются требования, установленные ст. 5 данного Закона.

Например, если в собственности иностранного гражданина в результате наследования оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, такие земельный участок или доля должны быть отчуждены собственником в соответствии со ст. 5 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

На наш взгляд, закон получился неполный, в нем содержатся нормы только таких видов оборота сельхозземель, как купля продажа и аренда (ст. 8 и 9 главы II), а также оборот земельных долей (гл. III). В законе совершенно упущены положения об обороте земельных участков в порядке мены, ренты и дарения. Можно было бы сказать, что в этом не было необходимости, об этих видах оборота земель достаточно сказано в ГК РФ. К сожалению, это не так. Там говорится об обороте вещей, а не земельных участков. Оборот последних может иметь свои специфические особенности.

Например, можно ли обменивать земельный участок из земель сельхозугодий на земельный участок иной категории земель если можно, то какие для этого необходимо ввести ограничения, особенности? Определенные условия в законе могут быть установлены также при ренте, например, об обязательности использования земельного участка рентодержателем по целевому назначению и др.

Следовательно, кроме ренты здесь следовало сказать и о возможности обременения земельного участка пожизненным содержанием с иждивением, особенностях такой сделки (ст. 601 -.605 ГК РФ).

При дарении земельного участка возникает вопрос, может ли дарение быть в форме пожертвования (ст. 582 ГК), если может, то какие особенности такого перехода прав на землю могут быть введены.

Отмечая сегодняшнюю ситуацию в сельском хозяйстве, А.И. Солженицын совершенно прав, говоря, что «одно осталось у нас еще - это земля. Вот землю еще не успели пустить в оборот. Земля должна принадлежать земледельцам и никому другому. Да, она должна быть собственностью, собственностью землевладельца, но никого другого - ни хищника, ни латифундиста. А сегодня жадные руки этих грабителей, награбивших миллиарды на России, тянутся захватить землю для того, чтобы было куда вложить награбленные капиталы».

Таким образом, проблемы, связанные с оборотом земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, нуждаются в более четкой регламентации и устранении «пробелов» законодательства.

Упорядочению сложившихся до вступления в силу Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения отношений «аренды земельных долей» посвящена ст. 16 Закона.

Ранее заключенные договоры аренды земельных долей в течение двух лет со дня вступления в силу Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения должны быть приведены в соответствие с правилами ГК РФ и п. 2 ст. 9 рассматриваемого Федерального закона.

Это означает, что в договоры аренды земельных долей должны быть внесены изменения или они должны быть расторгнуты. Изменения должны быть осуществлены таким образом, чтобы на стороне арендодателя выступили все сособственники земельного участка. Лицо на стороне арендодателя может действовать на основании доверенностей, выданных ему другими участниками долевой собственности.

Если договор аренды земельных долей расторгается, то после этого может быть заключен договор аренды земельного участка с соблюдением правил ст. 9 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения и положений Гражданского кодекса РФ.

Каков порядок изменения или расторжения договоров аренды земельных долей? Ответ на этот вопрос дает ст. 450 ГК РФ: либо по соглашению сторон, либо по требованию одной из сторон по решению суда.

Если договоры аренды земельных долей не будут приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса РФ и п. 2 ст. 9 рассматриваемого Федерального закона, к таким договорам будут применяться правила договоров доверительного управления имуществом.

В соответствии с п. 4 ст. 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст. 422).

В п. 2 ст. 422 ГК РФ предусмотрено что, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Таким образом, по истечении двух лет со дня вступления в силу Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения к ранее возникшим из договоров аренды земельных долей отношениям будут применяться правила договоров доверительного управления имуществом, предусмотренные главой 53 ГК РФ, без государственной регистрации таких договоров.

Если договоры аренды земельных долей не будут приведены в соответствие с требованиями закона, «арендодатели» земельных долей будут испытывать неблагоприятные последствия. В частности, не «арендатор» земельных долей будет обязан уплачивать арендную плату, а, напротив, «арендодатель» (учредитель управления) будет обязан выплачивать вознаграждение доверительному управляющему. Кроме этого, доверительный управляющий будет иметь право на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества (ст. 1023 ГК РФ).

В ст. 17 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения участникам долевой собственности, получившим при приватизации сельскохозяйственных угодий в собственность земельные доли, предписано обеспечить определение на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков в соответствии с требованиями землеустройства.

Однако при приватизации сельскохозяйственных угодий в 1990-х годах точные границы земельных участков нередко не устанавливались. В подавляющем большинстве случаев не было достоверного государственного кадастрового учета.

Этому способствовали другие нормативные правовые акты, «ускорявшие» приватизацию земель.

В соответствии с п. 6 Указа Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» право собственности на землю удостоверялось свидетельством, которое имело законную силу до выдачи государственного акта, удостоверяющего это право (утратил силу согласно Указу Президента РФ от 25 февраля 2003 года № 250).

В Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения не сказано, в каких случаях и в какие сроки участники долевой собственности обязаны обеспечить определение на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков.

Поэтому на практике ст. 17 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения может применяться при совершении сособственниками юридически значимых действий: например, при совершении сделок с земельным участком, с долями в праве общей собственности на земельный участок, при выделе земельного участка в счет долей в праве общей собственности на земельный участок, определении порядка владения и пользования земельным участком, а также при исчислении земельного налога на сельскохозяйственные угодья.

Обязанность определить налогооблагаемую площадь сельскохозяйственных угодий была возложена на местные комитеты по земельным ресурсам и землеустройству. Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения может изменить эту практику, поскольку теперь обязанность по обеспечению определения на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков возложена на сособственников.

В ст. 18 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения установлено юридическое соотношение между документами, удостоверяющими право на земельные доли, выданными до вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

.3 Судебная защита прав граждан при выделе земельного участка в натуре в счет земельных долей

Судебная практика показывает, что выделение земельных участков в счет земельных долей представляют собой одну из сложнейших категорий земельных споров.

Согласно п.1 ст. 13 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований ст. 4 Закона

Иными словами, положения п.1 ст. 4 и п.1 ст. 13 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения не позволяют образование (в результате выдела) земельных участков, размеры которых меньше, чем минимальные размеры земельных участков, установленных законом субъекта Российской Федерации. Так, например, Закон Воронежской области от 28 декабря 2005 г. «О некоторых особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает наименьший размер образуемого (выделяемого) земельного участка в 200 га.

Федеральный законодатель установил в абз. 4 п.1 ст. 4 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения положение, согласно которому вышеизложенное ограничение по размеру выделяемого земельного участка не распространяется на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее, чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

Если ранее действовавшее законодательство допускало выделение земельных участков (долей) лишь для узкого перечня целей хозяйствования, то современный Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения позволяет выделять земельный участок не только для создания (расширения) личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, передачи в аренду, но и для распоряжения (пользования) участками иным законным образом в соответствии с их целевым назначением. Вот почему представляется ошибочным мнение некоторых исследователей о том, что выдел земельной доли допускается только для создания и расширения личного подсобного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства. Полагаем, что такое мнение не подкрепляется ни толкованием закона, ни реальной практикой.

Определение местоположения выделяемого земельного участка и его размера также остается непростым вопросом для участников земельного спора и суда.

Как отмечено в п. 2 ст. 13 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со ст. 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, то участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка. Указанные извещение или сообщение должны содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его границы на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю участника долевой собственности (п.З ст. 13 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю. При этом участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.

В случае, если в течение 30 дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Данные возражения должны быть обоснованными.

Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации.

В случае не достижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

По нашему мнению, в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения отсутствуют требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, хотя в этом Законе имеется ст. 4 с почти одноименным названием («Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения»). На эту же статью ссылается и ст. 13 обсуждаемого закона, регулирующая выдел земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. К сожалению, в ст. 4 упомянутого закона говорится лишь о порядке установления минимальных размеров земельных участков, размера общей площади земельных участков, расположенных на территории одного административного района, об условиях совершении сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, о недопущении выдела земельного участка из состава искусственно орошаемых угодий. Но даже имеющиеся в этой статье положения вступают, как обоснованно замечают авторы одного из комментариев Закона, в противоречие с законодательством РФ о землеустройстве, на который ссылается ст.4 Закона.

В п.1 ст. 4 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения в части землеустройства отмечено лишь, что «минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов РФ в соответствии с требованиями законодательства РФ о землеустройстве», а ст. 17 этого Закона требует от участников общей долевой собственности, получивших в собственность земельные доли при приватизации сельскохозяйственных угодий, определить на местности границы находящихся в общей собственности земельных участков в соответствии с требованиями землеустройства.

Надо ли доказывать, что это очень непростая с точки зрения реализации задача и адресоваться она должна скорее не к сособственникам земельных долей, а к сельскохозяйственным организациям - землепользователям этих долей. Сами по себе земельные доли к местности никак не привязаны, известен только их размер с учетом качества земли, выражаемого в балло-гектарах. Различные же части земельного участка, находящегося в общей собственности ,имеют различную ценность не только в связи с различным качеством сельхозугодий, но и вследствие их расположения -близости к жилью, производственным постройкам и т.п. При их выделении в качестве самостоятельного земельного участка важно не допустить появления чересполосицы и нарушения производственного цикла их сельскохозяйственного использования.

Многие региональные законы о регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения не содержат критерии локализации выделяемых земельных долей на местности. Отдельные вопросы предоставления земельных участков в натуре в счет имеющихся долей содержатся в законодательстве о хозяйственных обществах (акционерных обществах, обществах с ограниченной ответственностью), производственных кооперативах, сельскохозяйственных артелях, в их учредительных документах.

Суды постоянно сталкиваются с проблемами законного и рационального определения места расположения выделяемых земельных участков в счет имеющихся земельных долей, но в любом случае требования, предъявляемые к местоположению выделяемых в счет земельных долей земельных участков, должны быть направлены на предотвращение недостатков в их расположении (чересполосица, вклинивание, изломанность и неудобства в использовании).

Представляется правильным закрепить в действующем законодательстве (в частности, в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения) критерии определения месторасположения выделяемого земельных участков в счет земельных долей более подробным образом.

Большую помощь в разрешении споров о местоположении выделяемых в счет земельных долей земельных участков оказывают досудебные согласительные процедуры, порядок проведения которых, как уже отмечалось ранее, возлагается Федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения на субъекты Российской Федерации. Функционирование хорошо разработанных досудебных согласительных процедур относительно возникающих при выделе земельных долей вопросов способствует уменьшению числа судебных споров, смягчению напряженности отношений между участниками долевой собственности, снижению объема нарушений их земельно-имущественных прав.

При выделе земельного участка в натуре очень важно определить начало фактического использования земельного участка. Федеральное законодательство не регулирует этот вопрос, и восполнить этот пробел помогает региональное законодательство. В случае если на земельном участке (его части) на момент государственной регистрации права на него в установленном федеральным законодательством порядке находятся посевы или на них проведена обработка почвы, собственник приступает к использованию вновь выделенного земельного участка (его части) только после уборки урожая озимых либо яровых сельскохозяйственных культур. Предыдущий пользователь вправе использовать данный земельный участок до завершения уборки урожая озимых либо яровых сельскохозяйственных культур, если иное не установлено письменным соглашением участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и иных заинтересованных лиц.»

Судебная практика свидетельствует об относительно большом количестве дел, связанных с выделом земельных участков в натуре в счет земельных долей.

Так, 26 человек (правообладателей земельных долей, используемых сельскохозяйственным производственным кооперативом «Хохольский» Воронежской области) обратились в районный суд с иском к СХПК о выделе земельных участков в натуре в счет причитающимся им земельных долей общей площадью 128 га. В судебном заседании представитель ответчика утверждал, что истцы не выполнили процедуру выдела земельного участка: объявление, опубликованное в областной газете «Коммуна», не содержало сведения о фамилиях выделяющихся, их адресах, не было указано точное местонахождения выделяемого земельного участка. Однако суд тщательно исследовал все представленные суду доказательства и обоснованно пришел к выводу о том, что в объявлении истцы указали точное расположение и площадь предполагаемого к выделу земельного участка, был изготовлен кадастровый план этого участка, фамилии граждан, претендующих на выдел, и места их жительства были указаны. В конечном итоге, исковые требования судом были удовлетворены. Судебная коллегия по гражданским делам областного суда оставила состоявшееся решение суда без изменения.

Граждане Г. и П. обратились в Аннинский районный суд Воронежской области с заявлением о признании незаконными действий руководителя муниципального унитарного предприятия «Земля». В судебном заседании выяснилось, что решением общего собрания участников долевой собственности от 29 марта 2004 г. было указано местонахождения земельных участков, выделяемых истцам в счет земельных долей, используемых сельскохозяйственной артелью «Моховое» Аннинского района. Председатель названной сельскохозяйственной артели препятствует в оформлении межевого дела и установлению на местности границ выделяемых земельных участков. Суд удовлетворил заявленные требования и обязал ответчика произвести работы по установлению на местности границ и места нахождения земельных участков, выделяемых в счет земельных долей, сформировать землеустроительное дело. Судебная коллегия по гражданским делам областного суда согласилась с таким решением и оставила кассационную жалобу ответчика без удовлетворения.

Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения установлены к процедурные вопросы проведения собрания сособственников земельных долей по вопросам распоряжения (владения, пользования) земельными участками, находящимися в долевой собственности, а также определения места положения земельных участков, выделяемых в счет земельных долей.

Согласно ст. 14 этого Закона решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности. Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за 30 дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Общее собрание участников долевой собственности проводится по предложению сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, или по предложению участника долевой собственности на этот земельный участок. Орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться к сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, с предложением о созыве общего собрания участников долевой собственности на земельный участок.

Заключение

В данной дипломной работе была предпринята попытка проанализировать современное состояние и перспективы использования земель сельскохозяйственного назначения после прошедшей реорганизации колхозов и совхозов в новые формы коллективных предприятий. Центральным вопросом аграрной реформы является создание условий рационального использования сельскохозяйственных земель. Мы разделяем тревогу ряда авторов за судьбу российского сельского хозяйства, а именно в вопросах продовольственной безопасности государства, которая прежде всего зависит от того, насколько эффективно и рационально используется пахотная земля. Что говорить о нечерноземных зонах РФ, если только в Воронежской области, по официальным данным, площадь бросовых, необрабатываемых земель составляет около 53 тыс. гектаров пашни, и эта площадь не только не сокращается, а год от года увеличивается. Возникает много нерешенных проблем с прошедшей приватизацией сельскохозяйственных угодий, которые уже сейчас путем обмана на основании сделок скупаются за бесценок.

Проводимая земельная реформа, как и в целом политика российского Правительства, пока ведет к ослаблению крупного коллективного производства, при этом основные надежды возлагаются на единоличное крестьянское производство. Создание фермерских хозяйств в России - это наиболее капиталоемкий, длинный и неэффективный путь организации использования сельскохозяйственных угодий. Как показывает зарубежный опыт, фермерское хозяйство даже в богатых западных странах не может существовать без значительной поддержки со стороны государства. Рядом исследований экономически было доказано, что созданная в годы Советской власти организация сельскохозяйственных угодий была наиболее выгодна, особенно в части обработки полей сельскохозяйственной техникой и организации территории севооборотов. В этом отношении интересен опыт госхозов в бывшей ГДР, которые сейчас успешно конкурируют с фермерами второй половины Германии, поскольку производят более дешевую продукцию.

На основании основных разработанных положений, в результате анализа значительного количества источников нами были сделаны следующие выводы по теме исследования:

. Существование современных форм коллективной сельскохозяйственной деятельности основано на национальных, исторических, религиозно-нравственных особенностях общинных и коллективных хозяйств.

. К настоящему моменту утверждено значительное количество нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность коммерческих сельскохозяйственных организаций, однако в них не полностью учитываются специфические аграрные отношения.

. За последние годы произошли значительные изменения в системе аграрных отношений, осуществлен переход от государственной монополии к различным формам собственности на землю, а также формам хозяйствования на ней. Однако можно утверждать, что современное использование сельскохозяйственных земель и эффективность сельскохозяйственного производства во вновь созданных организациях значительно хуже, чем в прежних колхозах и совхозах. Этот факт подтверждается уменьшением поголовья скота, снижением объемов и эффективности сельскохозяйственного производства, которое мы можем наблюдать в настоящее время, происходит смещение от коллективного к мелкотоварному производству.

. Государство полностью отказалось от какой-либо поддержки коллективным сельскохозяйственным организациям. Итогом и следствием подобного отношения явилось уменьшение количества сельскохозяйственного техники, снижение урожайности сельскохозяйственных культур, ежегодное увеличение количества необрабатываемых плодородных полей (залежей). Ухудшается социальная ситуация на селе, постоянно увеличивается число безработных, повышается смертность, появилось много других, ранее не существовавших, недостатков в сельской жизни (например, длительные задержки заработной платы).

. В России должны сочетаться различные формы собственности, в первую очередь должен использоваться огромный потенциал коллективных форм хозяйствования, заложенный более чем за семидесятилетнее время их существования. Нельзя допустить того, чтобы купля-продажа земельных долей снова привела к появлению раздробленных пахотных участков, недостатки которых давно и хорошо известны.

. Для того чтобы не допустить предстоящего обезземеливания крестьян, необходимо предусмотреть государственную аренду земельных долей, тогда государство само будет заинтересовано в развитии сельскохозяйственных коммерческих организаций, в оказании им помощи.

. Закон «Об обороте земель с/х назначения» не является завершающим нормативно-правовым актом в решении вопросов об обороте земель сельскохозяйственного назначения, т.к. требуются не только поправки в Федеральный закон, но и на его основе принятие новых законов, как на территории России, так и в субъектах Российской Федерации, Указов Президента и Постановлений Правительства, уточняющих и поясняющих некоторые сделки с земельными участками и земельными долями, например, мены, ренты, дарения, ипотеки и т.д.;

. Принятие на федеральном уровне законов, регулирующих оборот земель сельскохозяйственного назначения, а также иные сферы земельных отношений, на самом деле вряд ли сможет разрешить окончательно все проблемы правового регулирования земли, поскольку, согласно статье 72 Конституции РФ, земельное законодательство находится в совместном ведении РФ и ее субъектов. Это означает, что эффективное и адекватное воздействие норм права на сферу земельных отношений будет достигнуто лишь при условии взаимного соответствия федерального и регионального законодательства о земле;

. Широкие возможности для местного нормотворчества создавало наличие пробелов в регулировании тех или иных сфер земельных отношений на федеральном уровне. И надо сказать, многие субъекты федерации их активно использовали. К настоящему времени в целом ряде регионов действуют законодательные акты, предметом регулирования которых является весь комплекс земельных отношений.

В итоге нашего исследования нами были сформулированы следующие предложения:

. Необходимо разработать правовой механизм выделения земельных долей для продажи, прежде всего в интересах крестьян.

. Необходимо создать соответствующие структуры при управлении сельского хозяйства области, в обязанности которых входил бы контроль за процессом оборота земель сельскохозяйственного назначения, особенно продажа третьим лицам.

. Нужно предусмотреть в ближайшее время открытие поземельных банков, способных выдавать ссуды, благодаря которым можно было бы сохранить земли сельскохозяйственного назначения за совладельцами земельных долей, и тем самым сохранить существующие коллективные хозяйства и уберечь землю от раздела на мелкие участки.

. В Федеральном законе и анализируемых законах об обороте земель сельскохозяйственного назначения необходимо доработать общеобязательные положения об экологических, природоохранных требованиях по обеспечению рационального использования земельных участков, вовлеченных в рыночный оборот.

. В законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» необходимо предусмотреть меры ответственности за различные виды нарушений при реализации положений закона, как гражданами, так и должностными лицами.

. Необходимо доработать соответствующие статьи закона « О крестьянском (фермерском) хозяйстве», в которых необходимо предусмотреть экономическую поддержку фермеров.

. Для того чтобы не допустить предстоящего обезземеливания крестьян, необходимо предусмотреть государственную аренду земельных долей, тогда государство само будет заинтересовано в развитии сельскохозяйственных коммерческих организаций, в оказании им помощи.

Учитывая огромную значимость законодательства регулирующего аграрный сектор для граждан России, и особенно для крестьянства, количество предложений может быть бесконечным, и мы лишь ограничились некоторыми, на наш взгляд, наиболее важными.

Таким образом, правовое регулирование земельных отношений осуществляется целым комплексом нормативно-правовых актов, принимаемых федеральными органами, органами государственной власти субъектов федерации и органами местного самоуправления в соответствии с разграничением полномочий этих органов. Кроме того, нормативные акты субъектов РФ и муниципальных образований не должны противоречить федеральным и дублировать их. Наоборот, они должны развивать и дополнять федеральное законодательство с учетом местных особенностей. Нормативно-правовые акты субъектов РФ и муниципальных образований, восполняющие наличие пробелов в федеральном законодательстве, должны приводиться в соответствие с федеральными законами по мере их принятия. Лишь четкое следование этим правилам способно обеспечить единое непротиворечивое правовое регулирование земельных отношений. Но весь этот правовой механизм даст должные результаты лишь при наличии четкой аграрной политики государства, поддерживающий и уважающий труд крестьянина как это было в недалеком прошлом.

Список использованной литературы

Нормативно-правовые акты

1. Конституция РФ, принята 12 декабря 1993 г. // Российская газета. -1993. - 25 декабря.

2. Гражданский кодекс РФ, часть первая: принят Гос. Думой 30 ноября 1994г. // Собрание законодательства РФ. - 1994. - №32. - Ст.3301.

3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: принят Гос. Думой 26 января 1996г. // Собрание законодательства РФ.- 1996.- №5.- Ст.410.

. Гражданский кодекс РФ, часть третья: принят Гос. Думой 26 ноября 2001 3147-ФЗ // Российская газета. - 2001. - 28 ноября.

. Земельный кодекс РФ: принят Гос. Думой 25 октября 2001 // Собрание законодательства РФ.- 2001. -№44.- Ст. 4147.

. О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства: закон РФ: принят Гос. Думой от 23 декабря 1992 г. №4196 // ВСНД РФ и ВС РФ. - 1993. - №1. - Ст. 26.

. О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: федеральный закон РФ принят Гос. Думой 30.11.1994 г. № 52-ФЗ // Российская газета. - 1994. - № 238-239.

. О сельскохозяйственной кооперации: федер. закон: принят Гос. Думой 8 декабря 1995 г. №193-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1995. - №50.- Ст.4870.

. Об акционерных обществах: федер. закон: [принят Гос. Думой 26 декабря 1995 г. №208-ФЗ] // Собрание законодательства РФ. - 1996. - №1. - Ст.1.

. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон: принят Гос. Думой 16.07.98 №102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 1998.- №29.- Ст. 3400.

. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федер. закон: принят Гос. Думой 25 октября 2001г. № 137-ФЗ  // Российская газета.- 2001.- 30 октября.

. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон: принят Гос. Думой 24.07.2002 г. № 178-ФЗ // Российская газета. - 2002.- 27 июля.

. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: федер. закон: принят Гос. Думой 11.06.2003 №74-ФЗ // Российская газета. - 2003.- 11 июня.

. О личном подсобном хозяйстве: федер. закон: принят Гос. Думой 15 июня 2003 г. №112-ФЗ  // Собрание законодательства РФ.- 2003. -№28. - Ст. 2881.

. О регулировании земельных отношений в Воронежской области: обл. закон: принят Воронежской Обл. Думой 25 мая 1995г. №21 // Собрание законодательства Воронежской области. - 1995. - №2. - Ст. 230.

. О некоторых особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения: обл. закон: принят Воронежской обл. Думой 28 декабря 2005 г. № 91- 03 // Коммуна. - 2005. - 30 декабря.

17. Определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 26 октября 2004 г. по делу № 33-2536 // Архив Воронежского областного суда.

18. Определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 15 марта 2005 г. по делу № 33-647 // Архив Воронежского областного суда.

Научная и методическая литература

1. Авакьян С.А. Конституция России: природа, эволюция, современность / С.А. Авакьян. - М.: Юридическое бюро «Городец», 2004. - С. 231-233.

2. Аграрное право России: Учебник / рук. авт. кол. и отв. ред. М. И. Козырь.- М.: Норма: Инфра - М, 2010. - 608 с.

3. Алакоз В.В. Общая долевая собственность на землю: теория, информация, практический опыт / В.В. Алакоз. - М.: Издательский дом «Формула строительства», 2005. - 215 с.

4. Алакоз В.В. Фонд перераспределения земель: теория, информация, практический опыт / В.В. Алакоз. - М.: Издательский дом «Формула строительства», 2001. - 128с.

5. Андреев Ю.Н. Актуальные проблемы владения, пользования и распоряжения земельными участками (долями) из земель сельскохозяйственного назначения/ Ю.Н. Андреев // Аграрное и земельное право. - 2005. - № 1.- С. 84-99.

6. Андреев Ю.Н. Судебная защита земельных прав граждан Российской Федерации. Монография. В 2-х книгах. Кн.II. // Ю.Н. Андреев. - Воронеж: АНО МОК Воронежский экономико-правовой институт, 2007 -292 с.

7. Бакунина Т.С. Земельный кодекс РФ: проблемы теории и практики / Т.С. Бакунина, Г.Л. Землякова // Государство и право. - 2002. - № 10 - С.80-94.

. Беляева З.С. Аграрная реформа и изменение организационно-правовых форм сельскохозяйственных предприятий // Реформирование сельскохозяйственных предприятий. - М.: Новое время, 2002. - 281с.

9. Боголюбов С.А. Земельное право России: учебник / С.А. Боголюбов. - М.: Высшее образование, 2008 - 413 с.

10. Болтанова Е. С Земельное право.- М.: РИОР, 2009.- 553 с.

11. Быстров Г.Е. Земельная реформа в России: правовая теория и практика / Г.Е. Быстров // Государство и право. - 2000. - № 4 - С.46-58.

12. Быстров Г.Е. Постатейный комментарий к Земельному кодексу РФ / Г.Е. Быстров. - М.: «ИНФРА», 2002. - 473с.

13. Волков Г. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» / Г. Волков // Хозяйство и право. - 2003. - № 4 -5.

14. Волков Г.А. Концепция Федерального закона об упорядочении отношений собственности, возникших при приватизации земель сельскохозяйственного назначения / Г.А. Волков // Экологическое право. - 2006. - № 4. - С. 40-49.

15. Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав / Р. Галиева // Российская юстиция. - 2002. - № 10 - С.27-28.

16. Герасим С.И. Договоры аренды земельных долей / С. И. Герасим // Учет - Налоги - Право: еженед. прил. к газ. «Финансовая Россия». - 1998. - №16(апр.).

17. Гусев Р. Общие положения Земельного кодекса (Попытка научно-практического анализа)// Закон. - 2002. - № 3 - С.41-47.

18. Дроздов И.А. Обзор оборота земель сельскохозяйственного назначения / И.А. Дроздов // Правоведение. - 2004. - № 6. - С. 20-41.

19. Ельникова Е.В. Право на землю: что изменилось? (обзор проекта нового Земельного кодекса РФ) / Е.В. Ельникова // Юрист. - 2001. - № 9 - С.19-27.

20. Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для вузов / Б.В. Ерофеев. - М.: Новый юрист, 2008. - 499с.

. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденция развития / И.А. Иконицкая. - М.: Статут, 2006. - 300с.

22. Иконицкая И.А. Новый Земельный кодекс Российской Федерации: некоторые вопросы теории и практики применения / И.А. Иконицкая // Государство и право. - 2002. - № 6 - С.5-13.

23. Клюкин Б. Что нового в Земельном кодексе / Б. Клюкин // Закон. - 2002. - № 7 - С.117-121.

. Козырь М.И. О новом Земельном кодексе Российской Федерации / М.И. Козырь // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2001. - № 12 - С.46-49.

25. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Под ред. С.А. Боголюбова.- М.: Юридический Дом «Юстицинформ», 2003. - 457с.

26. Краснов Н.И. Право землепользования сельскохозяйственных предприятий // Реформирование сельскохозяйственных предприятий. - М.: Новое время, 2002. - С. 31-49.

27. Краснов Н.И. Принят новый Земельный кодекс / Н. Краснов // Законность. - 2002. - № 8 - С.23-27.

28. Кулик Г.В. Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения (в вопросах и ответах) / Г.В. Кулик, В.Я. Узун // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2003. - № 2-4.

29. Новичков В.В. Правовые аспекты земельной реформы в Саратовской области / В.В. Новичков// Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - 2000. - № 4 - С. 12 - 16.

30. Попов М. Споры о разграничении государственной собственности на землю / М. Попов // Хозяйство и право. - 2002. - № 7 - С.49-60.

31. Романов В.И. О правовом регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения / В.И. Романов // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2003. - № 6 - С.52-54.

32. Рудык Э.Н. Мировой опыт развития производственных кооперативов и российские реформы / Э.Н. Рудык // Производственные кооперативы в России на пороге 21 века. Т. 2. - М.: Новый юрист, 1999. - 200с.

33. Шенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России: учебное пособие / Л.В. Шенникова. - М: ИНФРА-М, 2002. - 288с.

34. Шутьков А.А. Очередная ловушка для крестьян / А.А. Шутьков // Советская Россия . - 2002. - № 42.

Материалы судебной практики

1. Определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 26 октября 2004 г. по делу № 33-2536 // Архив Воронежского областного суда.

2. Определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 15 марта 2005 г. по делу № 33-647 // Архив Воронежского областного суда.

|  |  |
| --- | --- |
| [**КНИЖНЫЙ МАГАЗИН**](http://учебники.информ2000.рф/chitai.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ТОВАРЫ для ХУДОЖНИКОВ и ДИЗАЙНЕРОВ**](http://учебники.информ2000.рф/kar.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**АУДИОЛЕКЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/lectr.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**IT-специалисты: ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/otu.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ФИТНЕС на ДОМУ**](http://учебники.информ2000.рф/fit1.shtml) |  |