

УДК 347

Приходько С.О.

студент 3 курса Института права

**ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический
университет»**

Россия, г. Самара

Научный руководитель: Колесова О.Н.

к.ю.н., доцент

доцент кафедры правового обеспечения экономической деятельности

**ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический
университет»**

Россия, г. Самара.

ПРОБЛЕМА ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ВВИДУ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Аннотация: в статье определяются основания изъятия недвижимого имущества, предусмотренные гражданским и земельным законодательством, а также применение данных оснований относительно земель сельскохозяйственного назначения в силу спецификации данной категории земель. Отдельное внимание уделяется неиспользованию земель сельскохозяйственного назначения. Рассматривается статистика состояния и использования земель этой категории в России за последние несколько лет.

Ключевые слова: изъятие земельного участка, неиспользование земельного участка, ненадлежащее использование земли сельскохозяйственного назначения.

Prihodko S.O.

3rd year student of the Law Institute

FSBEI of HE "Samara State Economic University"

Russia, Samara

Supervisor: Kolesova ON

Ph.D., Associate Professor

Associate Professor of Legal Support of Economic Activity

FSBEI of HE "Samara State Economic University"

Russia, Samara.

PROBLEM OF THE REMOVAL OF LANDS OF AGRICULTURAL PURPOSE OUTSIDE IMMEDIATE USE

Annotation: the article defines the grounds for seizure of immovable property, provided for by civil and land legislation, as well as the application of these grounds on agricultural land due to the specification of this category of land. Special attention is paid to the non-use of agricultural land. We consider the statistics of the state and use of land in this category in Russia over the past few years.

Key words: withdrawal of a land plot, non-use of a land plot, inappropriate use of agricultural land.

Земли сельскохозяйственного назначения – это особый объект недвижимого имущества, являющийся основой для организации, ведения и развития производственных структур сельского хозяйства. Вследствие этого, земли данной категории относят к важнейшей составной части

данной деятельности, требующей особого отношения с точки зрения экологии и права.

Исходя из того, что земли сельскохозяйственного назначения в большей степени подвержены риску порчи и деградации, они требуют особой защиты, в том числе от ненадлежащего использования. Данное понятие включает в себя нецелевое использование; использование земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель; неиспользование земельного участка в течение определённого законом срока; неустранение выявленных ранее правонарушений; невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; создание или возведение на земельном участке самовольной постройки и др. Вследствие указанного положения, в российском законодательстве разрабатываются и применяются механизмы, способствующие благоприятному развитию земель сельскохозяйственного назначения, включая их изъятие.

ГК РФ¹ и ЗК РФ² общим основанием изъятия земельного участка у собственника закрепляют неиспользование земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению. К тому же ЗК РФ отсылает к ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», что свидетельствует об особом правовом положении данной категории земель и о выработке особого правового механизма их защиты. В частности, был принят ФЗ от 03.07.2016 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 284.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 54.1.

нарушением законодательства Российской Федерации»³. Данный нормативно-правовой акт регламентирует, что участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в границах сельских поселений и (или) расположенные на расстоянии не более 30 км. от границ сельских населённых пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства⁴. Другим механизмом выступает положение, согласно которому, земельный участок сельскохозяйственного назначения, если он не является предметом ипотеки или в отношении его собственника судом не возбуждено дело о банкротстве, может быть изъят в судебном порядке в случае, если в течение трёх и более лет подряд с момента проведения государственного земельного надзора такой участок не используется по своему назначению⁵. При этом до принятия данного закона в этот период входил срок освоения земельного участка сельскохозяйственного назначения. Исходя из этого, законодатель предусмотрел критерии определения неиспользования земель сельскохозяйственного назначения в целях исключения возможности различного подхода к решению этой задачи со стороны соответствующих компетентных органов и формирования единой судебной практики по данному вопросу⁶. В соответствии с указанным перечнем, данные

³ Федеральный закон от 03.07.2016 №354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. №27 (часть II).

⁴ Федеральный закон от 03.07.2016 №354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. №27 (часть II). П.7 ст. 2.

⁵ Федеральный закон от 03.07.2016 №354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. №27 (часть II). П.2 ст. 5.

⁶ Постановление Правительства РФ от 23.04.2012 № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной

критерии относятся, прежде всего, к сельскохозяйственным угодьям, т.е. законодатель таким образом создал дополнительный аспект, способствующий усилению охраны земель данной категории.

ФЗ от 03.08.2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», содержащий нововведения в земельное законодательство, предусматривает дополнительные основания прекращения прав на земельный участок. Самовольная постройка является основанием одностороннего отказа от договора аренды (п. 4 ст. 46 ЗК РФ); прекращение права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования земельным участком вследствие вступившего в законную силу судебного акта (п. 1 ст. 54 ЗК РФ)⁷. К тому же лицо, которое приобрело земельный участок с расположенной на нём самовольной постройкой, подлежащей сносу или приведению в соответствие установленным требованиям, обязано исполнить обязательство по узакониванию данного объекта недвижимости за свой счёт. Указанные положения способствуют вовлечению в хозяйственный оборот земельные участки и объекты недвижимости, которые ранее не могли быть использованы в связи с невозможностью узаконивания.

Несмотря на стремление законодателя повысить уровень охраны земель сельскохозяйственного назначения, вовлечь в оборот неиспользуемые земли и усовершенствовать порядок их изъятия при ненадлежащем использовании, учёный-юрист, специалист в области аграрного права, адвокат Григорий Ефимович Быстров утверждает, что за последние 30 лет из земель сельскохозяйственного назначения выбыл

связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации» // СПС Консультант плюс.

⁷ Федеральный закон от 03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2018. №32 (часть II). Ст. 4.

каждый седьмой гектар сельскохозяйственных угодий и девятый гектар пашни; ежегодно не обрабатывается более 40 млн. га пашни⁸. При этом в соответствии со Всероссийской сельскохозяйственной переписью 2016 года, число крестьянских (фермерских) хозяйств за десять лет (с 2006 до 2016 г.) сократилось с 253,1 до 136,6 тыс. ед., однако общая площадь земли в среднем на одно крестьянское (фермерское) хозяйство выросла более чем в 2,5 раза (со 102,6 до 268,9 га), т.е. за десять лет на данные юр. лица в 2,5 возросла нагрузка по содержанию данных земель в рамках установленных законодательством норм⁹. Тенденция по увеличению количества земель затронула индивидуальных предпринимателей (со 106,2 до 140,0 га); личные подсобные и другие индивидуальные хозяйства граждан в сельских и городских поселениях (с 0,1 до 0,3 га).

При этом, несмотря на данные показатели и длительный срок, прошедший с момента создания процедуры принудительного изъятия земель сельскохозяйственного назначения ввиду его ненадлежащего использования, первые решения судебных органов по данному вопросу были приняты лишь в 2011 г., т.е. по истечении 10 лет после принятия ЗК РФ. В результате деятельности Россельхознадзора по осуществлению государственного земельного контроля на территории Новосибирской области было выявлено правонарушение по неиспользованию земель сельскохозяйственного назначения площадью 50 га на протяжении длительного промежутка времени. На этом основании департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области предъявил иск в суд об изъятии земельного участка у собственника¹⁰.

⁸Быстров Г.Е. Правовой механизм принудительного изъятия и прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения // Евразийский юридический журнал. 2012. С. 2.

⁹ Всероссийская сельскохозяйственная перепись 2016 г. Предварительные итоги. Федеральная служба государственной статистики. 2016. С. 72. .

¹⁰Быстров Г.Е. Правовой механизм принудительного изъятия и прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения // Евразийский юридический журнал. 2012. С. 8.

Одной из причин отсутствия судебной практики, в результате которой были бы приняты меры по изъятию сельскохозяйственных земель, по нашему мнению, может являться экономическое положение соответствующих муниципалитетов или субъектов РФ. ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹¹ определяет процедуру изъятия земель, в соответствии с которой, в случае, если повторные торги признаны несостоявшимися, участок подлежит продаже посредством публичного предложения. В противном случае он может быть приобретён в муниципальную собственность. Однако если этого не произошло, исполнительный орган государственной власти субъекта РФ обязан приобрести данный земельный участок в государственную собственность. Вследствие этого, указанные субъекты должны выделять средства из бюджета на содержание земель данной категории.

Таким образом, в целях повышения качества состояния земель сельскохозяйственного назначения, необходимо учесть возможность субъекта или муниципального образования обеспечить сохранность земель данной категории и вероятность повышения их уровня. В случае недостатка средств для достижения поставленной цели, целесообразно составление отчётов по состоянию земель и создание актов в соответствии с данными отчётами по привлечению дополнительных государственных средств на их содержание и повышение качества.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

¹¹Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 6.

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

3. Федеральный закон от 03.07.2016 №354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. №27 (часть II). Ст. 4287.

4. Постановление Правительства РФ от 23.04.2012 № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации» // СПС Консультант плюс.

5. Федеральный закон от 03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2018. №32 (часть II). Ст. 5133.

6. Быстров Г.Е. Правовой механизм принудительного изъятия и прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения // Евразийский юридический журнал. 2012. С. 156 - 169.

7. Всероссийская сельскохозяйственная перепись 2016 г. Предварительные итоги. Федеральная служба государственной статистики. 2016. С. 240.

8. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.