

УДК/UDC 332.7

Проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения

Усова Валерия Владимировна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университетим. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: Valera_us1701@mail.ru

Аннотация

Начиная с момента развития сельского хозяйства в России и по настоящее время земли сельскохозяйственного назначения являются одной из закрепленных земельным законодательством категорий земель, которая в большей степени влияет на многие отрасли российского законодательства, в частности на экономику. В данной статье рассмотрены вопросы, связанные с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, проанализированы актуальные проблемы в данной области, а также предложены некоторые пути их решения.

Ключевые слова: сельское хозяйство, оборот земель сельскохозяйственного назначения, категория земель, земельное законодательство, гражданский оборот.

Problems of turnover of agricultural lands

Usova Valeriya Vladimirovna

student of the Faculty of Law

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: Valera_us1701@mail.ru

Abstract

From the moment of development of agriculture in Russia and to the present, agricultural land is one of the land categories fixed by land legislation, which to a greater extent affects many sectors of Russian legislation and, in particular, the economy. This

article discusses issues related to the circulation of agricultural land, analyzes current problems in this area, and also suggests some ways to solve them.

Key words: agriculture, agricultural land turnover, land category, land legislation, civil turnover.

Одним из основных принципов земельного законодательства является приоритет охраны земли как средства производства в сельском хозяйстве.

Земли сельскохозяйственного назначения, входящие в закрепленные действующим земельным законодательством Российской Федерации категории земель, являются одной из важнейших сфер экономики, т. к. реализация сельскохозяйственной продукции поддерживает достойный уровень жизнедеятельности граждан и обеспечивает поддержку экономике нашего государства.

Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства [1]. Состоят земли сельскохозяйственного назначения из сельскохозяйственных угодий, лесных насаждений, водных объектов и т. д.

Наибольшую ценность земли сельскохозяйственного назначения представляют для сельскохозяйственных предприятий, а также граждан и предпринимателей, занимающихся выращиванием сельскохозяйственных культур для дальнейшей реализации и извлечения из указанной деятельности прибыли.

Однако современные фермеры не стремятся к развитию данной сферы, т. к. недостаточно вовлечены в сельскохозяйственный оборот. Это связано с тем, что в настоящее время со стороны государственных органов и органов местного самоуправления отсутствует соответствующее стимулирование субъектов сельскохозяйственной сферы в развитии и реализации сельскохозяйственной продукции.

На наш взгляд, действующее земельное законодательство имеет недоработки и пробелы в данной области, а также не способствует развитию оборота земель сельскохозяйственного назначения, вовлечению их в процессы сельскохозяйственного производства.

Важно обратить внимание, что оборот земель рассматриваемой категории позволяет субъектам земельных правоотношений возможность распоряжаться земельными участками и земельными долями по своему усмотрению, но в строгом соответствии с целевым использованием земельных участков. В данном случае имущественные права на землю (например, право собственности, право пользования и др.) будут выступать в качестве объекта оборота, т. е. это подразумевает переход прав на соответствующий участок земли от одного лица к другому посредством заключения гражданско-правовых сделок [2].

Гражданский кодекс Российской Федерации закрепляет и иные способы отчуждения земли и земельных участков, но лишь в той мере, в которой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах [3].

Отметим, что законодательство в сфере регулирования земельных отношений постоянно подвергается изменениям, дополнениям и различным корректировкам со стороны законодателя. Так, Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением земельными участками и долями, но не распространяется на земельные участки, предоставленные гражданам из земель сельскохозяйственного назначения для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями и сооружениями [4]. Таким образом, закон регулирует лишь отношения с сельскохозяйственными угодьями, расположенными вне населенных пунктов.

С принятием соответствующих изменений законодателем был сокращен перечень сделок, регулирующих отчуждение земельных долей. Теперь собственник имеет определенные права по отчуждению земель-

ных участков и может не выделять его в счет земельной доли. Таким образом, собственник вправе:

- завещать свою долю,
- вносить ее в уставный капитал,
- передавать ее в доверительное управление,
- продавать или дарить другому участнику долевой собственности.

Однако данный Федеральный закон для указанных правомочий собственника закрепил довольно сложный порядок формирования земельных участков из земельных долей, которые, по сути, и так являются невостребованными в настоящее время [5].

Отметим, что наиболее востребованными и часто используемыми в сельском хозяйстве являются договоры аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. Для того чтобы собственник мог передать свою долю земельного участка в аренду, ее необходимо выделить в натуре, провести межевание, осуществить постановку выделенного земельного участка на кадастровый учет. Лишь после предусмотренных законом регистрационных действий собственник может сдавать выделенный земельный участок в аренду, заключив договор аренды и зарегистрировав его в соответствующем государственном органе [6].

Говоря о процедуре регистрации земельных участков, необходимо отметить, что одной из важнейших процедур является постановка земельного участка на кадастровый учет. Как известно, при осуществлении этой процедуры отражаются все характеристики земельного участка: как качественные, так и количественные [7].

Практика в области оборота земель сельскохозяйственного назначения говорит о том, что такая процедура оформления земельных участков приводит к отказу субъектов сельскохозяйственных отношений от производства и выращивания сельскохозяйственных культур с целью их последующей реализации.

В таком случае собственники земельных участков либо не располагают достаточными средствами для обработки земель, покупки семян

и т. д., либо нуждаются в дополнительных кадрах, специализирующихся в данной сфере. Нехватка специалистов в области сельского хозяйства, по нашему мнению, является еще одной проблемой. В качестве примера рассмотрим следующую ситуацию. Появился инвестор для реализации сельскохозяйственной продукции. Он готов внести вклад в покупку нужного оборудования для осуществления сельскохозяйственной деятельности, приобрести семена и удобрения, однако найти хорошего специалиста-управляющего будет достаточно проблематично, т. к. большинство выпускников университетов предпочитают работать в городе, не по специальности. Данный фактор также влияет на дальнейший оборот земель сельскохозяйственного назначения.

На наш взгляд, данную проблему можно решить путем использования института залога муниципальных земель. Это позволит в большей степени развить инфраструктуру поселков. Если местные власти смогут обеспечить более высокий уровень жизни в поселках, то большее количество специалистов в области сельского хозяйства будут туда возвращаться.

Одним из способов решения указанной проблемы, по нашему мнению, является внесение изменений в Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ [8], которые позволят передавать в залог земельные участки, находящиеся не только в частной, но и в муниципальной собственности.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Колиева А. Э. О формальных и неформальных способах регулирования взаимодействий между субъектами доверительных отношений. // Аграрное и земельное право. 2014. № 12 (120). С. 41–46.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

5. Мазуров А. В., Нахратов В. В., Чуркин В. Э. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». М.: Частное право. 2016. 304 с.

6. Тихомиров М. Ю. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Предоставление, использование, особенности совершения сделок. М.: Издание М. Ю. Тихомирова. 2014. 142 с.

7. Попов Д. И. Правовой режим земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2004. 23 с.

8. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

References

1. The Land Code of the Russian Federation of October 25, 2001 No. 136-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Art. 4147.

2. Kolieva A. O. On formal and informal methods of regulating interactions between subjects of trusting relationships. // Agricultural and land law. 2014. No. 12 (120). Pp. 41-46.

3. Civil Code of the Russian Federation of November 30, 1994 No. 51-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.

4. On the turnover of agricultural land: Federal Law of July 24, 2002 No. 101-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2002. No. 30. Art. 3018.

5. Mazurov, A. V. Commentary on the Federal Law “On the Defense of Agricultural Land” / A.V. Mazurov, V. V. Nakhratov, V. E. Churkin. - M.: Private law, 2016. 304 p.

6. Tikhomirov, M. Yu. Agricultural land. Provision, use, features of transactions // M. Yu. Tikhomirov. - M.: Edition of Tikhomirova M. Yu., 2014.142 p.

7. Popov D. I. The legal regime of land shares in the right of common ownership of land from agricultural land: author. dis. Cand. legal sciences. -Saratov, 2004.23 p.

8. On the mortgage (pledge of real estate): Federal Law of 16.07.1998 No. 102-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 1998. No. 29. Art. 3400.