

УДК/UDC 349.4

## Совершенствование правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения

Губский Артем Николаевич

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail:lx8@mail.ru

### Аннотация

В статье рассматривается правовая природа земельного участка сельскохозяйственного назначения и специфика правового регулирования частноправовых сделок с данным земельным участком. Отмечается, что правовая природа земельного участка сельскохозяйственного назначения характеризуется двойственным характером в силу его отнесения к объекту гражданских прав и объекту земельного права. По мнению автора, необходима унификация положений гражданского и земельного законодательства в части регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения. Кроме того, следует выделить сделки с землей в отдельный правовой институт. Уже давно назрела необходимость разработки и внедрения концепции основ развития сельского хозяйства, которая бы учитывала специфику и тенденцию развития агропромышленного сектора российской экономики, вовлеченность земельных участков сельскохозяйственного назначения в гражданский оборот.

**Ключевые слова:** земли, земельный участок сельскохозяйственного назначения, правовое регулирование, правовая природа.

## Improvement of legal regulation of transactions with agricultural land plots

Gubskiy Artem Nikolayevich  
student of the Faculty of Law  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail:lx8@mail.ru

### Abstract

The article examines the legal nature of an agricultural land and the specificity of legal regulation of private law transactions with this land. It is noted that the legal nature of an agricultural land plot is characterized by a dual nature due to its classification as an object of civil rights and an object of land law. According to the author, it is necessary to unify the provisions of civil and land legislation in terms of regulating transactions with agricultural land plots. In addition, land transactions should be separated into a separate legal institution. It is long overdue to develop and implement the concept of the foundations for the development of agriculture, which would take into account the specifics and tendencies of the development of the agro-industrial sector of the Russian economy, the involvement of agricultural land in civil circulation.

**Key words:** land, agricultural land, legal regulation, legal nature.

Переход Российской Федерации к рыночной форме экономики, появление института частной формы собственности способствовали вовлечению в гражданский оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения [1]. В то же время несовершенство действующего законодательства, наличие правовых коллизий и пробелов в праве, многоэтапная и бюрократизированная процедура государственной регистрации права собственности на земельные участки и процедура кадастрового учета, а также незавершенность проведения земельной реформы негативно влияют на развитие аграрного сектора экономики и количество рассматриваемых в судах общих юрисдикций и арбитражных судах дел, предметом

спора в которых выступает земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Кроме того, заключаемые частноправовые сделки купли-продажи, залога, аренды, дарения и др., предметом которых является земельный участок сельскохозяйственного назначения, в силу правовой природы данного объекта права и его ограничений в обороте наделены спецификой, отличающей действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав обязанностей, от действий в рамках других сделок с земельными участками.

Исходя из ст. 153 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка выступает одним из оснований приобретения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения [2], посредством которой производится вовлечение данного объекта гражданского и земельного права (комплексность земельного участка) в гражданский оборот.

Для рассмотрения института земельного участка сельскохозяйственного назначения и правоотношений, в которых данный земельный участок фигурирует в роли предмета, необходимо проанализировать специфику правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения. Так, например, исходя из ст. 8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее по тексту - ФЗ № 101), публично-правовые образования в лице субъекта Российской Федерации и муниципального образования имеют преимущественное право покупки на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Так, продавец земельного участка обязуется уведомить данные публично-правовые образования в письменной форме о намерении продать земельный участок сельскохозяйственного назначения с указанием цены, местоположения, размера и срока, в течение которого необходимо произвести взаимный расчет. Ч. 3 ст. 9 ФЗ № 101 устанавливает срок заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения,

находящегося в государственной или муниципальной собственности, от 3 до 49 лет [3].

Отличительной чертой, разграничивающей порядок осуществления гражданско-правовой сделки с недвижимостью от порядка совершения сделки с земельным участком сельскохозяйственного назначения, является социальная значимость земли, на которой располагается земельный участок.

Как отмечает Л. И. Попова и М. Е. Попов, земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи [4]. В силу ч. 1 ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ) землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставляемые для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей [5]. Одной из основных задач агропромышленного комплекса является обеспечение эффективного и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. Кроме того, ряд положений ЗК РФ содержит нормы, регулирующие общие начала оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения, и не затрагивает правовое регулирование сделок, в которых исследуемый нами объект выступает предметом сделки.

Таким образом, правовая природа земельного участка сельскохозяйственного назначения характеризуется двойственным характером в силу его отнесения к объекту гражданских прав и к объекту земельного права. Ввиду этого представляется необходимым произвести унификации положений гражданского и земельного законодательства в части регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения. Кроме того, следует выделить сделки с землей в отдельный правовой институт. Также, на наш взгляд, назрела необходимость разработки и внедрения концепции основ развития сельского хозяйства, которая бы учитывала специфику и тенденцию развития агропромышлен-

ного сектора российской экономики, вовлеченности земельных участков сельскохозяйственного назначения в гражданский оборот.

### Список литературы

1. Руденко Е. Ю., Усенко А. С. К вопросу о понятии электронной торговли // В сборнике: Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник статей по материалам IX Всероссийской конференции молодых ученых. Отв. за вып.: А. Г. Кощаев. 2016. С. 579–581.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.
4. Попова Л. И., Попов М. Е. Особенности наследования земельного участка // Право и практика. 2015. № 4. С. 62–66.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 13-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

### References

1. Rudenko E. Yu., Usenko A. S. On the question of the concept of electronic commerce // In the collection: Scientific support of the agro-industrial complex. Collection of articles based on the materials of the IX All-Russian Conference of Young Scientists. Responsible for the release: A. G. Koschaev. 2016. Pp. 579-581.
2. The Civil Code of the Russian Federation. Part one: Federal Law of November 30, 1994 No. 51-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.
3. On the turnover of agricultural land: Federal Law of 24.07.2002 No. 101-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2002. No. 30. Art. 3018.
4. Popova L. I., Popov M. E. Features of inheritance of a land plot // Law and Practice. 2015. No. 4. Pp. 62-66.
5. Land Code of the Russian Federation: Federal Law No. 13-FZ dated 25.10.2001 // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Art. 4147.