

УДК/UDC 338.246.025.88

Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Бородулин Станислав Александрович

студент землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: stasstas543@gmail.com

Прахт Андреас Александрович

студент землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: Redgard95@mail.ru

Аннотация

В данной статье рассматривается процесс приватизации земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности. С этой целью анализируются ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации, а также земельные реформы о приватизации данных земель. Исследуются ст. 10 Федерального закона № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в которой говорится о процессе приватизации данного вида земель, осуществляющейся на основании торгов, и Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». В результате анализа были выявлены основные правонарушения и злоупотребления законом, а именно различные случаи незаконных операций с землями сельскохозяйственного назначения. Для физических и юридических лиц с целью успешной приватизации земельного участка были приведены варианты решения проблем, связанных с приобретением данных видов земель. В заключении рассмотрен законопроект «О землеустройстве», который намерен решить вопросы, связанные с приватизацией земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, приватизация, сельскохозяйственные угодья, земельные участки.

Privatization of land plots from agricultural land

Borodulin Stanislav Aleksandrovich
student of the Faculty of Land Management
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: stasstas543@gmail.com

Prakht Andreas Aleksandrovich
student of the Faculty of Land Management
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: Redgard95@mail.ru

Abstract

This article examines the process of privatization of state-owned agricultural land. For this purpose, Art. 77 of the Land Code of the Russian Federation, as well as land reforms on the privatization of these lands. Investigated Art. 10 of the Federal Law No. 101 "On the turnover of agricultural land which refers to the process of privatization of this type of land, carried out on the basis of tenders, and the Federal Law of December 21, 2004 No. 172-FZ "On the transfer of land or land plots from one categories to another ". As a result of the analysis, the main offenses and abuse of the law were identified, namely, various cases of illegal operations with agricultural land. For individuals and legal entities in order to successfully privatize a land plot, options were given to solve problems associated with the acquisition of these types of land. In conclusion, the draft law "On land management" was considered, which intends to resolve issues related to the privatization of agricultural land.

Key words: agricultural land, privatization, agricultural land, land.

Процесс приватизации земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, начался с конца XX в., когда был издан Закон РСФСР № 374-1 «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 г. [1]. На основании этого закона земли колхозов и совхозов могли передаваться в коллективную, долевую или совместную собственность сельскохозяйственным предприятиям и гражданам.

Согласно ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ) [2], приватизация земельных участков сельскохозяйственного назначения - это передача земельных угодий, которые находятся за пределами города и могут в дальнейшем использоваться для сельскохозяйственных нужд, в собственность граждан.

Виды земельных угодий:

1. Сельскохозяйственный (пашня, пастбище, многолетние насаждения, сенокосы, залежь).
2. Несельскохозяйственные (земли под постройками, леса, дороги и т. д.).

В самом начале земельной реформы приватизации подлежали только сельскохозяйственные угодья. На получение земельной доли (пая) имели право работники колхозов (совхозов), пенсионеры, работники социальной сферы на селе.

Сельскохозяйственные угодья должны использоваться строго по назначению, на них запрещено размещение различных зданий и сооружений, не относящихся к сельскохозяйственной деятельности.

На сегодняшний день условия и порядок передачи земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам в собственность или аренду предусмотрены ст. 10 Федерального закона № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [3], в которой говорится о том, что приватизация данного вида земель возможна только на основании торгов. Также данный закон регулирует право граждан и юридических лиц на получение земельного участка посредством аукциона, который в свою очередь регулируется ст. 38 ЗК РФ.

Существует два варианта предоставления земельных наделов для физических лиц, а именно платно и бесплатно. Последний вариант возможен, если собственник пользуется землей на праве бессрочного пользования и пожизненного наследуемого владения. Помимо сборов, установленных законом на данный вид собственности, взимание дополнительных средств запрещено.

Перечень лиц, имеющих право на платное и бесплатное осуществление приватизации, закреплен в ЗК РФ.

На платной основе это граждане:

- 1) заключившие долгосрочный договор аренды земельного участка и использующие землю для личного подсобного хозяйства;
- 2) имеющие участок за пределами населенного пункта и использующие его в целях индивидуального жилищного строительства;
- 3) планирующие использовать участок для высаживания сада и огорода.

Для приватизации на бесплатной основе гражданам стоит оформить договор бессрочного пользования земельного участка с местными органами власти или получить от государства вместо собственности непосредственно землю, которая была изъята по причинам неиспользования участка более трех лет, а также в случае ухудшения полезных свойств земли.

В связи с массовой урбанизацией, ростом городов и численности городского населения возникает большой спрос на земли, предназначенные для застройки территорий. Таковыми становятся земли сельскохозяйственного назначения. В результате перевода земель из одной категории в другую возникает большое количество споров о порядке изменения вида их разрешенного использования [4].

Перевод земель из категории в категорию регламентируется Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [5]. В данной сфере встречается большое количество правонарушений и злоупотреблений, учащаются случаи незаконных операций с землями сельскохозяйственного назначения.

Одним из распространенных правонарушений является незаконный перевод ценных земель сельскохозяйственного назначения в земли другой категории, который осуществляется путем внесения недостоверных сведений об оценке земли. К таким сведениям можно отнести целевое назначение, а также разрешенное использование земельного участка,

местоположение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями пользования.

Имеет место и нарушение преимущественного права покупки земельного участка, и продажа по заниженной цене. При совершении сделок по продаже участка из земель сельскохозяйственного назначения продавец может намеренно понизить стоимость. Часто это связано с тем, что собственник пытается избежать налога на доход физических лиц, который согласно ст. 224 Налогового кодекса Российской Федерации он обязан выплачивать [6].

В настоящий момент для успешной приватизации земельного участка покупателю необходимо:

- 1) указать в договоре вид разрешенного использования (индивидуальное жилищное или дачное строительство);
- 2) не заключать договор, если категория земель не соответствует заявленной, даже если собственник утверждает, что она будет установлена к моменту оформления прав на землю (в этом случае перевода земель будет недостаточно, понадобится получить разрешение на строительство, что отнимет много времени у покупателя).

В настоящее время готовится законопроект, о котором профессиональное сообщество дискутирует уже не первый год, а именно Проект федерального закона «О землеустройстве» от 17 января 2018 г. № ДМ-П11-2пр [7], разработанный Министерством экономического развития Российской Федерации по поручению Правительства Российской Федерации.

В данном законопроекте рассматривается возможный переход от деления земель на категории к территориальному зонированию, что, в свою очередь, поможет решить вопросы, связанные с приватизацией земель сельскохозяйственного назначения.

Принятие данного проекта позволит создать единые условия порядка установления разрешенного использования земельных наделов, упростить систему управления земельными ресурсами и строительным

комплексом, а также сократить количество споров, связанных с противоречиями при определении разрешенного использования наделов.

Список литературы

1. О земельной реформе: Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 (ред. от 28.04.1993) // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации. URL: <https://legalacts.ru/doc/zakon-rsfsr-ot-23111990-n-374-1-red/> (дата обращения 25.02.2021)
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Российская газета. № 2. 12.01.2021.
3. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.
4. Барсукова Т. Н., Забугин Н. Н., Юрченко К. А. Проблемы реализации земельных отношений при использовании земельных долей в Краснодарском крае // Труды Кубанского государственного аграрного университета. 2009. № 19. С. 17–22.
5. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2004. № 52 (часть 1). Ст. 5276.
6. Юрченко К. А. Земельные доли в аграрной экономике России // Экономика и предпринимательство. 2017. № 8–2 (85–2). С. 1066–1072.
7. О землеустройстве: Проект федерального закона // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru/p/87994> (дата обращения: 25.02.2021).

References

1. On land reform: Law of the RSFSR dated 23.11.1990 No. 374-1 (as amended on 28.04.1993) // Laws, codes and regulatory legal acts of the Russian Federation. URL: <https://legalacts.ru/doc/zakon-rsfsr-ot-23111990-n-374-1-red/> (access date: February 25, 2021).
2. The Land Code of the Russian Federation of October 25, 2001 No. 136-FZ // Rossiyskaya Gazeta. No. 2, January 12, 2021.
3. On the turnover of agricultural land: Federal Law dated 24.07.2002 No. 101-FZ // Collection of the legislation of the Russian Federation. 2002. No. 30. Art. 3018
4. Barsukova T. N., Zabugin N. N., Yurchenko K. A. Problems of the implementation of land relations when using land shares in the Krasnodar Territory // Proceedings of the Kuban State Agrarian University. 2009. No. 19. Pp. 17–22.

5. On the transfer of land or land plots from one category to another: Federal Law dated 21.12.2004 No. 172-FZ // Collection of the legislation of the Russian Federation. 2004. No. 52 (part 1). Art. 5276.

6. Yurchenko K. A. Land shares in the agrarian economy of Russia // Economy and Entrepreneurship. 2017. No. 8-2 (85-2). Pp. 1066–1072.

7. On land management: Draft federal law // Federal portal of draft regulatory legal acts. URL: <https://regulation.gov.ru/p/87994> (access date: February 25, 2021).