

**Булгаков Владимир Викторович**

канд. юрид. наук, доцент

Институт права и национальной безопасности ФГБОУ ВО «Тамбовский  
государственный университет им. Г.Р. Державина»

г. Тамбов, Тамбовская область

**Михайлова Ксения Игоревна**

студентка

ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный  
университет им. Г.Р. Державина»

г. Тамбов, Тамбовская область

**Милосердов Илья Алексеевич**

студент

ФГБОУ ВО «Тамбовский государственный  
университет им. Г.Р. Державина»

г. Тамбов, Тамбовская область

## **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

***Аннотация:** земельные участки сельскохозяйственного назначения играют ключевую роль в экономике и экологии Российской Федерации. Так, сельскохозяйственные земли используются для возделывания различных культур, что обеспечивает продовольственную безопасность и удовлетворяет потребности населения в пище. Кроме того, сельское население зависит от сельского хозяйства финансово для своего существования. Тем важнее эффективно регулировать оборот земельных участков. В статье рассматривается правовое регулирование оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации, а также раскрываются проблемы оборота сельскохозяйственной земель и способы их решения.*

***Ключевые слова:** земельное право, оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения, аренда, наследование, купля-продажа.*

Оборот земельных участков – это процесс купли-продажи, аренды, передачи в собственность или иного распоряжения земельными участками. Согласно ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения определяются как земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства и их целей [2].

Необходимо отметить состав земель сельскохозяйственного назначения: сельскохозяйственные угодья (например, пастбища); земли, на которых расположены внутрихозяйственные дороги и с/х продукция; мелиоративные лесные насаждения и водные объекты; земли, где есть здания, сооружения и постройки, созданные для с/х производства. Примеры деятельности, которые не подпадают под определение сельскохозяйственной собственности: коммерческая лесная зона, коммерческая сдача в аренду коттеджей и амбаров.

Также законом выделяются особо ценные земельные участки. Сюда входят земли опытно-производственных подразделений научных и образовательных организаций, а еще те случаи, когда кадастровая стоимость земли намного больше среднего уровня. Другими словами, участки с высоким агрономическим потенциалом, которые обеспечивают значительное производство сельскохозяйственной продукции.

Отметим несколько проблем, которые могут быть связаны с оборотом земель с/х назначения. Первым делом выделяется аренда. Правовое регулирование данного вопроса должно учитывать нюансы. Так, неясные или неформальные соглашения приводят к конфликтам между арендодателями и арендаторами, поэтому каждый пункт договора должен соответствовать законодательству РФ и субъектов РФ. Другая особенность состоит в использовании краткосрочных контрактов (аренда по долготе может варьироваться от трех до сорока девяти лет).

Краткосрочные договоры аренды не способны обеспечить необходимую стабильность для долгосрочных инвестиций в землю и инфраструктуру, таких как улучшение качества почвы, установка систем орошения или внедрение устойчивых методов ведения сельского хозяйства. Вместо этого есть соблазн

прибегать к вредным методам ведения сельского хозяйства (например, чрезмерному использованию химических удобрений), чтобы получить максимальную прибыль за короткий срок, что может негативно сказаться на экосистеме и качестве земли. То есть арендаторы не заинтересованы в улучшении состояния земли, если они не уверены в продлении аренды.

Напротив, нужно подчеркнуть преимущества долгосрочной аренды земли. Долгосрочные контракты защищают арендаторов от резких изменений условий аренды и цен на землю. Арендаторы более склонны вкладывать средства в улучшение состояния земли, так как они уверены в том, что смогут использовать эти улучшения в течение длительного времени. В связи с чем законодателью нужно рассмотреть варианты увеличения минимального срока аренды с трех лет, допустим, до пяти лет. Также можно создать механизмы контроля состояния земель с/х назначения, но это потребует дополнительных ресурсов государства и региональных исполнительных органов, а предприниматель еще больше будет сталкиваться с бюрократией.

Другая проблема связана с наследованием земель с/х назначения. Необходимо рассмотреть Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В документе есть статья, которая выявляет последствия потенциального нарушения установленных норм в процессе наследования [3]. Однако же напрямую наследственные отношения ФЗ не затрагивает.

Наследование земель с/х назначения невозможно для лиц, которые приобрели землю, будучи гражданами других стран; для лиц без гражданства. Юридические лица также не могут оставлять наследство, особенно если доля владения собственностью лицами без гражданства и иностранными гражданами превышает 50%. К названным категориям допускаются только арендные отношения.

Кроме того, в процессе оформления наследства может произойти нарушение установленных предельных размеров и требований к расположению земельных участков, отнесенных к категории сельскохозяйственного назначения.

В таком случае наследник, следуя статье 5, обязан произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

Наследование в целом входит в компетенцию гражданского права. В частности, часть 3 Гражданского кодекса (статьи 1111–1152) содержит нормы, касающиеся как общего порядка наследования, так и специфических аспектов, таких как завещание, законные наследники и порядок принятия наследства [1].

При передаче земельного участка или права на пожизненное наследуемое владение им, в наследство также переходят все элементы, находящиеся в пределах данного участка, включая верхний (почвенный) слой, растительность и водные ресурсы.

Земельный участок может рассматриваться как делимое и неделимое имущество, равно как и любой вид собственности. Градостроительное законодательство регулирует вопрос, в каких случаях земельный участок, в том числе сельскохозяйственного назначения, может быть поделен на более мелкие части.

В тех случаях, когда раздел невозможен без ущерба для стоимости или функциональности объекта, говорят о неделимости имущества. Согласно Гражданскому кодексу, тогда собственность переходит в руки к наследнику с преимущественным правом на собственность. Но остальным полагается компенсация, зафиксированная в ст. 1170 ГК РФ.

Стоит также сказать про отношения купли-продажи земельных участков с/х назначения. Подпункт 4 пункта 3 статьи 1 Федерального закона «Об обороте» устанавливает преимущественное право выкупа земельного участка, находящегося в долевой собственности, для других участников этой долевой собственности или членов крестьянского (фермерского) хозяйства. Статья 12 закона уточняет этот принцип и его основные понятия. Законодатель ограничивает круг лиц, которым собственник может продать свою долю, однако существуют способы распоряжения долей, не подлежащие этому праву преимущественного выкупа. К таким способам относятся наследование, отказ от права собственности, передача доли в доверительное управление или внесение ее в уставной капитал сельскохозяйственной организации [3].

Исследователи Э.А. Гряда и М.В. Норец предлагают «создать систему регистрации извещений других участников долевой собственности о намерении продажи земельной доли, где каждому извещению будет присвоен индивидуальный номер» [5].

Другой проблемой, затрудняющей эффективное целевое использование земель сельскохозяйственного назначения, является выдел доли из земельного участка, который находится в совместной собственности. Термин «земельная доля» содержится в ст. 15 ФЗ-101, но исследователи указывают, что данное понятие требует обновления в связи с новыми экономическими условиями. Изначально категория была направлена на защиту прав колхозов. На сегодняшний день колхозы в России, как форма коллективного сельского хозяйства, практически утратили свое значение, которое они имели в советский период. Однако наследие колхозов продолжает влиять на современное сельское хозяйство России через различные формы кооперации и коллективного ведения бизнеса.

Приватизационный процесс привел к тому, что бывшие колхозники стали обладать полным набором прав собственника. Одновременно стали возникать сложности с определением личной доли участника колхоза от общего количества земельных участков. Отсутствие согласия со стороны других владельцев может стать преградой для выделения земельной доли в натуре.

Особенность земель сельскохозяйственного назначения заключается в том, что они, с одной стороны, считаются объектом недвижимости. С другой, земельные участки этого типа выполняют особую функцию в государстве, являются важной частью экологической системы, поэтому крайне важно сохранить их таким образом, чтобы они выполняли свое целевое назначение.

При выделе земель данной категории стоит учитывать и лесное законодательство, поскольку значительная часть территории – до 17 процентов – покрыта древесными и кустарниковыми насаждениями, соответственно, входят в лесной фонд России. Этот факт служат еще одним бюрократическим препятствием для собственников земли.

Таким образом, было выяснено, что земли сельскохозяйственного назначения являются особой категорией для оборота. На текущий момент в законодательстве существуют пробелы и сложности в регулировании аренды, выдела и наследства, а в вопросе купли-продажи – в меньшей степени. Судебные органы и правоохранительные структуры сталкиваются с трудностями в интерпретации закона. Пробелы создают неопределенность в правоприменении – возникают правовые споры и конфликты.

Для того чтобы улучшить законы в области регулирования оборота, необходимо учитывать множество факторов. В первую очередь нужно понимать особый статус земель сельскохозяйственного назначения. Крайне важно сохранить способность территории производить продукты и товары, так как экономически от этого зависит население России, особенно в малоурбанизированных регионах. В соответствии с этим логично звучит увеличение минимального срока аренды, которое будет стимулировать арендодателя бережнее относиться к земле.

Далее во внимание стоит брать пограничность в регулировании земель сельскохозяйственного назначения. Стоит придерживаться комплексного подхода. При разрешении вопросов выдела, наследства, купли-продажи возможно применение разных кодексов – Земельного кодекса РФ, Лесного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ.

### ***Список литературы***

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): Федер. закон от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ (ред. от 5 мая 2014 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации: гос. система правовой информации.

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (ред. от 20 марта 2025 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации: гос. система правовой информации.

3. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 21.07.2002 №101-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации: гос. система правовой информации.

4. Бочковская М.А. Наследование земельных участков сельскохозяйственного назначения / М.А. Бочковская // Вестник науки и образования. – 2015. – №4 (6). – С. 324–332.

5. Гряда Э.А. Особенности правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения / Э.А. Гряда, М.В. Норец // Science Time. – 2016. – №4 (28). – С. 46–53.

6. Колиева А.Э. Проблемы правового регулирования земельных участков сельскохозяйственного назначения / А.Э. Колиева, К.Е. Нуридинов // Аграрное и земельное право. – 2022. – №2 (206). – С. 257–280.

7. Садков А.Н. О необходимости совершенствования правового регулирования оборота земель сельхозназначения / А.Н. Садков, Н.И. Батурина, Г.А. Печников // Legal Concept. – 2021. – №4. – С. 18–39. EDN TFDOTS