

Симомян Кристина Александровна

студентка

Кононова Натали Алексеевна

студентка

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный
университет им. И.Т. Трубилина»
г. Краснодар, Краснодарский край

ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Аннотация: в статье анализируются некоторые установленные действующим законодательством особенности использования земельных участков сельскохозяйственного назначения и распоряжения ими. С учетом особенностей правомочий собственников и землепользователей рассматриваются ключевые ограничения в пользовании данной категории земель, а также аспекты юридической ответственности за нарушение режима ее эксплуатации.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, целевое использования, земельные участки, ответственность.

На протяжении всей истории человечества земля была и остается самым ценным природным ресурсом, который обеспечивает людей самым необходимым для жизнедеятельности. Принимая во внимание данный факт, законодательно установлено, что земли, расположенные на территории Российской Федерации, должны использоваться без вреда для природных объектов и окружающей среды.

В отличие от многих иных объектов гражданского оборота, который собственник или владелец может использовать по своему смотрению, в том числе уничтожить, в отношении земель государство устанавливает ряд жестких правил, связанных и ее использованием, за нарушение которых предусмотрена юридическая ответственность.

Вместе с тем, земельное законодательство, в основном регулирующее правоотношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением землей, зачастую изучается собственниками и землепользователями не в полном объеме, что влечет за собой нарушение установленных правил и наступление ответственности. Государство следит за тем, чтобы каждый владелец земельного участка использовал земли в соответствии с их назначением [1, с. 68–72].

Часто сложности возникают еще на этапе приобретения прав на земельный участок. И, если при заключении договора аренды категория и вид разрешенного использования земельного участка, а также права, обязанности и ответственность арендатора прописаны достаточно подробно в договоре, то при приобретении земельного участка иным способом, у собственника или землевладельца земельного участка не всегда есть полное понимание установленных действующим законодательством ограничений, связанных с использованием земельного участка.

В первую очередь необходимо четко определить юридический статус земельного участка и правила его использования, в том числе нужно установить, к какой категории он относится и т. д.

Закон подробно определяет виды земель, их назначение, способы использования для каждого случая, с целью использования земельных ресурсов с учетом их ценности. Категории земель закреплены в Земельном кодексе Российской Федерации. Четкая классификация видов земель позволяет эффективно использовать их и сохранить особо ценные территории от уничтожения и порчи [2, с. 1–9].

Земли сельскохозяйственного назначения являются экономически ценной категорией земель, так как находятся вне жилых зон, имеют плодородную почву и выделяются специально для ведения сельскохозяйственной деятельности, в том числе для извлечения прибыли.

Наиболее подробно юридический статус этой категории земель регламентирован в Федеральном законе от 24.07.2002 №103-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Земельном кодексе Российской Федерации.

В соответствии со статьей 78 Земельного кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры [3].

Земельным кодексом Российской Федерации определено, что субъектами земельных правоотношений с земельными участками сельскохозяйственного назначения могут быть: граждане, имеющие личные подсобные хозяйства или организовавшие крестьянско-фермерские хозяйства, коммерческие и некоммерческие организации, казачьи общества, а также научные и учебные учреждения, осуществляющие подготовку кадров в сфере сельского хозяйства.

Также необходимо отметить, что в каждом субъекте Российской Федерации органами исполнительной власти устанавливаются пределы размеров угодий сельскохозяйственного назначения (минимальных и максимальных), которые могут принадлежать одному лицу [4].

Принимая во внимание необходимость обеспечения граждан и юридических лиц актуальной информацией, Федеральная государственная служба государственной регистрации, кадастра и картографии предусмотрела возможность получения сведений об объектах недвижимости в «онлайн режиме», посредством использования Публичной кадастровой карты Российской Федерации, которая содержит подробную информацию о земельных участках.

Каждая категория земель имеет свой список видов разрешенного использования, из которого владелец может выбирать наиболее подходящий. Перечень видов деятельности, которые можно осуществлять на землях сельскохозяйственного назначения, закреплен в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540.

Вид разрешенного использования в рамках классификации выбирается собственником или землепользователем земельного участка самостоятельно. Однако следует отметить, что для эксплуатации земельного участка в рамках

условно разрешенного вида использования, необходимо обратиться в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением. Вспомогательные виды разрешенного использования могут применяться одновременно с основным разрешенным использованием [5, с. 45–53].

Владелец земельного участка, определив его категорию и вид разрешенного использования и юридически закрепив их, обязан использовать принадлежащий ему на том или ином виде права земельный участок в соответствии с требованиями законодательства, установленными для данной категории и вида разрешенного использования.

Использовать землю, отнесенную к сельскохозяйственной категории, можно для организации личных подсобных и крестьянско-фермерских хозяйств (в том числе с целью животноводства, птицеводства, звероводства, растениеводства, огородничества) организации рыбных и охотничьих хозяйств, пастбищ и сенокосов, складов для хранения продукции, производственных помещений, вспомогательных коммуникаций и дорог.

Помимо вышеназванных форм деятельности, земли сельскохозяйственного назначения также можно использовать научной деятельности в области сельского хозяйства, например для ведения селекционной работы.

Вместе с тем, достаточно часто владельцами земельных участков предпринимаются попытки возведения жилых домов на таких земельных участках, что противоречит целевому использованию. На данных землях допускается возводить исключительно помещения, предназначенные для отдыха людей или размещения растений в емкостях [6, с. 133–138].

Собственник также обязан эффективно использовать землю в соответствии с ее целевым назначением, а также повышать ее плодородие, применять природоохранные технологии, не допускать ухудшения экологической обстановки в ходе своей хозяйственной деятельности.

На него также возложена обязанность осуществления комплексных мероприятий по охране земель: рациональная организация территории, восстановление и повышение плодородия почв, защита от водной и ветровой эрозий, селей,

подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, других процессов разрушения, защита от заражения сельскохозяйственных угодий вредителями и болезнями растений, рекультивация земель, своевременное вовлечение их в хозяйственный оборот, и т. д. [7, с. 378].

В целях охраны земель разрабатываются и реализуются специальные меры, которые включают мелиорацию и рекультивацию земель, консервацию деградированных земель [8, с. 72–75].

В части распоряжения земельными участками сельскохозяйственного назначения необходимо отметить, что юридические процедуры, которые допускаются совершать с сельскохозяйственными землями, и их особенности также закреплены в Федеральном законе от 24.07.2002 №103-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно статье 8 которого органы власти субъекта Российской Федерации имеют преимущественное право на покупку таких земель при ее продаже собственником. Владелец земельного участка обязан сообщить в надлежащий орган власти субъекта в предусмотренном порядке о предстоящей продаже с указанием стоимости, размера и местоположения продаваемого участка, установив срок для выкупа не более 90 дней. Если государственный орган власти откажется от совершения сделки, продавец имеет право в течение года осуществить продажу земли любому лицу по цене не ниже указанной в извещении. Сделка, совершенная с нарушением процедуры, будет признана ничтожной с применением соответствующих последствий [9].

Таким образом, изучив некоторые аспекты использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, можно выделить ряд специфических условий их использования, отличных от эксплуатации земель иных категорий. Особое внимание к указанным землям обусловлено их безусловной ценностью как ресурса, обеспечивающего жизнедеятельность человека, экономическое и экологическое состояние государства.

Собственники и землепользователи, у которых на определенном праве находятся данные земельные участки, должны внимательно изучать положения земельного законодательства, осознавать свою ответственность за использование земель и не нарушать действующих правил, сохраняя этот ценный ресурс.

Список литературы

1. Вершинин В.В. Совершенствование оборота земель сельскохозяйственного назначения // Агропродовольственная политика России. – 2012. – №1. – С. 68–72.
2. Вершинин В.В. Установление видов разрешенного использования сельскохозяйственных земель // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – №2. – С. 1–9.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ с изм. и доп. от 25.12.2018 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – №44. – Ст. 4147.
4. Федеральный закон от 24.07.2002 г. №101-ФЗ с изм. и доп. от 01.05.2019 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – №30. – Ст. 3018.
5. Печенкина В.В. Проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения // Киберленинка. – 2007. – №12. – С. 45–53.
6. Эртель А.Г. Специфика предмета и объекта договора доверительного управления / А.Г. Эртель, А.Э. Колиева // Современная научная мысль. – 2015. – №5. – С. 133–138.
7. Земельное право: учебник / под ред. Н.Г. Жаворонкова, И.О. Краснова, В.Б. Агафонова. – М., 2016. – 378 с.
8. Аверьянова Н.Н. Некоторые выявления и доказывания порчи земель // Киберленинка. – 2010. – №2. – С. 72–75.
9. Федеральный закон от 24.07.2002 г. №101-ФЗ с изм. и доп. от 01.05.2019 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – №30. – Ст. 3018.