

Курсовая работа

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
Глава 1. Особенности земель сельскохозяйственного назначения.....	6
1.1. Понятие земель сельскохозяйственного назначения.....	6
1.2. Состав земель сельскохозяйственного назначения.....	9
Глава 2. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения.....	13
2.1. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения.....	13
2.2. Изъятие земель сельскохозяйственного назначения.....	15
2.3. Охрана земель сельскохозяйственного назначения.....	21
Заключение.....	26
Список используемой литературы и источников.....	28

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы курсовой работы обусловлена социально-экономической значимостью земель сельскохозяйственного назначения, являющихся основным средством производства в сельском хозяйстве.

Россия располагает огромными земельными ресурсами, но это национальное богатство страны используется крайне неэффективно. Отсутствие четкости в правовом регулировании оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения не способствует охране и рациональному использованию сельскохозяйственных угодий.

Так, в силу недостаточной проработанности правовой базы не действуют механизмы, регулирующие сделки с земельными участками, достаточно формален подход к рациональному использованию и охране земель, уменьшается площадь важнейшей части земель сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственных угодий.

Существует много проблем и в сфере оборота земельных долей, начиная с теоретического обоснования существования указанных долей в общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения, определения их правовой природы, и завершая вопросами, возникающими при использовании невостребованных долей и земельных участков, образовавшихся в результате выделения доли. Эти проблемы свидетельствуют о необходимости дальнейшего совершенствования гражданского и земельного законодательства, устанавливающего правовой режим земельного участка сельскохозяйственного назначения как объекта гражданских прав, регулирующего участие земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в гражданском обороте.

Объект исследования – отношения, складывающиеся в процессе оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Предметом исследования является система правовых норм, определяющих правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

Целью настоящей курсовой работы является комплексное изучение особенностей правового режима земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели были предложены ряд **задач**:

- Рассмотреть понятие земель сельскохозяйственного назначения;
- Изучить состав земель сельскохозяйственного назначения;
- Проанализировать особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения;
- Изучить процесс и особенности изъятия земель сельскохозяйственного назначения;
- Рассмотреть особенности охраны земель сельскохозяйственного назначения.

Теоретическая основа исследования. Изучением особенностей правового режима земель сельскохозяйственного назначения занимались такие специалисты в области земельного права, как Аверьянова Н.Н., Андреев Ю.Н., Антосевич Г.С., Волкова Т.В., Крассов О.И. и др.

Нормативной базой исследования послужили такие нормативно-правовые акты, как Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральный закон «О государственном регулировании обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения», Федеральный закон «Об охране окружающей среды» и т.д.

Методологическая основа базируется на диалектическом и системном подходе к исследованию отношений по установлению правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения, урегулированных нормами гражданского и земельного права. В числе специальных методов научного познания в работе использовались абстрактно-логический, сравнительно-правовой и ряд иных методов.

Научная новизна исследования заключается в проведении комплексного анализа правового режима земельных участков сельскохозяйственного

назначения, обладающих определенной спецификой. Материалы курсовой работы могут быть использованы в учебном процессе при разработке методических пособий, программ учебных курсов в сельскохозяйственных и юридических вузах.

Структура курсовой работы обусловлена целями и задачами работы и включает введение, две главы, объединяющие пять параграфов, заключение, список используемой литературы и источников.

Глава 1. Особенности земель сельскохозяйственного назначения

1.1. Понятие земель сельскохозяйственного назначения

Земля является специфичным объектом правового регулирования, так как кроме наличия подлежащих урегулированию публичных и частных интересов, земля воспринимается социумом как культурное, историческое, национальное достояние. Особенно такое многоаспектное отношение к земле характерно для земель сельскохозяйственного назначения, одновременно являющихся пространственным базисом, средством производства, объектом недвижимости и природным ресурсом.

Согласно ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также земли, предназначенные для этих целей. Таким образом, земли в черте поселений (земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества и т. п. в населенных пунктах) не относятся к землям сельскохозяйственного назначения и, следовательно, на них не распространяются правила, например, об обороте земель сельскохозяйственного назначения¹.

Как отмечает академик Волков С.Н., земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, главный источник производства собственных продуктов питания и сельскохозяйственного сырья для промышленности, а также в качестве предмета труда и условия занятости сельского населения. Это определяет приоритет в использовании земель сельскохозяйственного назначения, их особый правовой режим, необходимость охраны, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв, а также геополитическую ценность².

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 01.11.2022)

² *Скрементов, С.А.* Специфика земель сельскохозяйственного назначения, как объекта общественных отношений // Вестник науки и образования, 2018. URL:

Понятие земель сельскохозяйственного назначения в указанной интерпретации существует с момента принятия ЗК РФ и не вызывает каких либо дискуссий в юридической литературе. Возможно, это связано с тем, что выделение земель сельскохозяйственного назначения как самостоятельной категории и определение их целевого назначения относится к периоду советского земельного законодательства, то есть исторически сформировалось в процессе становления современного земельного права.

Однако стоит отметить некоторые замечания, существующие в научной литературе, о необходимости смыслового усовершенствования понятия земель сельскохозяйственного назначения. В основном такие замечания касаются необоснованности в вышеуказанном определении отграничения земель сельскохозяйственного назначения только в отношении населенных пунктов, и возможность двоякой интерпретации такого признака земель сельскохозяйственного назначения как предназначение для нужд сельского хозяйства.

Так, О.И. Крассов, Н.А. Голышев считают, что законодатель неправоммерно отграничил земли сельскохозяйственного назначения только в отношении земель населенных пунктов, поскольку согласно данной логике целесообразно отграничивать данную категорию земель и от всех иных категорий земель. Кроме того, по их мнению, в связи с тем, что для нужд сельского хозяйства могут быть использованы земли иных категорий. Поэтому признак, содержащий положение о том, что земли сельскохозяйственного назначения предоставлены для нужд сельского хозяйства, утрачивает свой смысл³.

Небезынтересной представляется позиция ряда ученых в отношении третьего признака земель сельскохозяйственного назначения (земли предназначены для сельскохозяйственных нужд).

<https://cyberleninka.ru/article/n/spetsifika-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-kak-obekta-obschestvennyh-otnosheniy/viewer>

³ Крассов, О.И. Земельное право / О.И. Крассов. Москва: Наука, 2016. С. 35.

По мнению А.А. Лемешенко, смысл слова «предназначить» - заранее назначить, определить для какой-либо цели.

Н.И. Краснов, развивая данную мысль, делает вывод, что земли, предназначенные для нужд сельского хозяйства, представляют собой земли, зарезервированные для сельскохозяйственного производства.

Аналогичной точки зрения придерживается Г.В. Чубуков, согласно мнению которого, землями, предназначенными для сельского хозяйства, следует считать те угодья, которые могут быть использованы для сельскохозяйственных целей в будущем. В связи с тем, что действующее земельное законодательство не предусматривает возможности резервирования земель сельскохозяйственного назначения для последующего их использования для нужд сельского хозяйства, вышеуказанные выводы представляются необоснованными⁴.

Очевидно, что под землями сельскохозяйственного назначения, предназначенными для нужд сельского хозяйства, земельное законодательство подразумевает земли данной категории, которые по каким-либо причинам не используются для сельскохозяйственного производства в настоящий момент, в первую очередь это земли фонда перераспределения.

О.И. Краснов, Н.А. Голышев, учитывая возможность двоякой интерпретации третьего признака земель сельскохозяйственного назначения и то обстоятельство, что земли для нужд сельского хозяйства в соответствии с земельным законодательством могут быть предоставлены из иных категорий земельного фонда, предлагают следующую формулировку понятия земель сельскохозяйственного назначения - земли, предназначенные для целей растениеводства, животноводства, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции и иных целей ведения сельскохозяйственного производства и отграниченные от земель иного

⁴ Андреев, Ю.Н. Земельное право: вопросы и ответы / Ю.Н. Андреев. М.: Юриспруденция, 2014.С. 56-59.

целевого назначения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

То есть, по существу не меняя смысла легального определения земель сельскохозяйственного назначения, авторы уточняют его содержание за счет раскрытия понятия нужд сельского хозяйства, а так же отграничения от всех иных категорий земельного фонда, в том числе земель населенных пунктов. Таким образом, указанная формулировка понятия земель сельскохозяйственного назначения представляется наиболее полной и исчерпывающей.

1.2. Состав земель сельскохозяйственного назначения

Согласно ст. 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности⁵.

Сельскохозяйственные угодья — это наиболее плодородные территории, которые обеспечивают страну урожаем, поэтому они имеют приоритетный статус и находятся под защитой государства.

⁵ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 01.11.2022)

В зависимости от выполняемых функций угодья делятся на пашни; сенокос, пастбища и т.д.

К самым плодородным землям, наделенным минеральными ресурсами, относят пашни. Пашня — это вид земли, который ежегодно подвергается обработке и выращиванию на нем различных сельскохозяйственных культур.

Сенокосы используются только для заготовки сена на зиму. Посев и сбор урожая на таких землях не осуществляется.

Пастбища также обычно не засеваются и не обрабатываются. Они используются только для выпаса скота.

На сельскохозяйственных угодьях допустимо строить лишь те здания и сооружения, которые необходимы для осуществления аграрной деятельности. Строить жилые или производственные объекты на таких территориях запрещено.

Сельскохозяйственные угодья имеют ряд особенностей, по сравнению с другими видами сельскохозяйственных земель. Они закреплены законодательно (ст. 79 ЗК РФ). Самые плодородные земли находятся под охраной государства, так как являются ее национальным достоянием и важнейшим ресурсом.

Использоваться такие земли могут только по своему прямому назначению, то есть для осуществления с/х деятельности. Не целевое использование наказывается по закону. Сельскохозяйственные угодья с высокой кадастровой стоимостью не подлежат переводу в другие категории земель. Возведение любых видов построек на территориях, охраняемых государством, запрещено.

В исключительных случаях, по согласованию с региональными органами власти, сельскохозяйственные угодья с худшей по качеству почвой и с низкой кадастровой стоимостью могут быть переведены в другую категорию земель.

Под внутрихозяйственными дорогами и коммуникациями понимают дороги, необходимые для доступа и обслуживания сельскохозяйственных

земель. Они должны соответствовать определенным стандартам, указанным в СНиП 2.05.11-83.

Внутрихозяйственные дороги в зависимости от своего назначения могут быть следующих видов:

- соединяющие сельскохозяйственные объекты между собой (I категория дорог),
- соединяющие сельскохозяйственные объекты с основными дорогами (II категория дорог),
- полевые вспомогательные дороги для обслуживания отдельных угодий и их частей (III категория дорог).

Внутрихозяйственные дороги должны занимать минимально возможную площадь.

Они включают в себя:

- непосредственно полосу для размещения дорожного полотна,
- канавы для водоотведения,
- предохранительную полосу по 1 метру с каждой стороны дороги.

Земли, засаженные деревьями и кустарниками - это земли, засаженные деревьями и кустарниками для защиты окружающей среды от влияния негативных факторов.

Защитные лесополосы создаются:

- на садоводческих и дачных хозяйствах,
- вокруг полей,
- вдоль автомобильных и железных дорог.

Рубка и обновление растений происходит только по согласованию с органами местного управления.

Территории с замкнутыми водными объектами входят в состав категории сельскохозяйственных земель только в том случае, если они находятся в границах этих земель. При этом, озера или пруды могут быть использованы как для разведения рыб, так и для полива близлежащих территорий.

Для эффективного осуществления сельскохозяйственной деятельности необходимы вспомогательные постройки. Они не являются жилыми и предназначены для хранения и первичной обработки выращенных продуктов. Для этих целей выделяются наименее плодородные участки.

Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения это земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также земли, предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами, объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими хозяйствами для осуществления своей деятельности.

Глава 2. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения

2.1. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения

Согласно положению п. 1 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах). Исключением из этого правила является случай, когда земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен арендатором участка в собственность по его рыночной стоимости без проведения торгов по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования такого земельного участка⁶.

Гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в статье 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации.

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также

⁶ Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. От 14.07.2022) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения: 02.11.2022)

предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе. При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на определенных условиях. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут

быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды или на праве безвозмездного пользования на срок не менее чем пять лет.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов.

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, существует строго определенный порядок предоставления земель сельскохозяйственного назначения.

2.2. Изъятие земель сельскохозяйственного назначения

Согласно ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника, принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, права аренды такого земельного участка

осуществляются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации⁷.

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, а также земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением требований, установленных законодательством Российской Федерации, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде⁸.

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд с момента выявления в рамках федерального государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

В срок не включается срок, в течение которого земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

⁷ Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. От 14.07.2022) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения: 02.11.2022)

⁸ Федеральный закон "Об охране окружающей среды" от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. От 26.03.2022) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34823/ (дата обращения: 04.11.2022)

Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, может осуществляться при условии не устранения нарушений после назначения административного наказания.

В случае не устранения правонарушений в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предписанием, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного надзора, вынесший предписание:

1) направляет материалы, подтверждающие не устранение правонарушений в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

2) подает в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или обременения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления материалов, обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов по одному из оснований.

В течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов по одному из оснований, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка обеспечивает при необходимости проведение кадастровых

работ и устанавливает вид разрешенного использования (при его отсутствии) земельного участка, а также проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном земельным законодательством.

Начальной ценой изъятого земельного участка на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов.

В случае, если по результатам обследований установлено, что земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения находится в состоянии, непригодном для ведения сельского хозяйства в связи с необходимостью проведения культуртехнической мелиорации, начальная цена такого земельного участка уменьшается на величину расходов, связанных с необходимостью проведения работ по культуртехнической мелиорации в отношении такого земельного участка, но не более чем на 20 процентов⁹.

Порядок определения стоимости работ по культуртехнической мелиорации, необходимых для приведения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в состояние, пригодное для ведения сельского хозяйства, устанавливается уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения).

Если публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, не позднее чем

⁹ Федеральный закон "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" от 16.07.1998 N 101-ФЗ (ред. От 30.12.2021) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19434/ (дата обращения: 05.11.2022)

через два месяца после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная цена земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на повторных публичных торгах снижается на 20 процентов от начальной цены такого земельного участка на публичных торгах, признанных несостоявшимися.

В случае, если повторные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, такой земельный участок подлежит продаже посредством публичного предложения. Начальная цена продажи земельного участка посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены повторных торгов. Цена продажи такого земельного участка не может быть ниже 50 процентов от начальной цены повторных торгов.

Если земельный участок не продан на торгах посредством публичного предложения, в течение одного месяца со дня признания данных торгов несостоявшимися такой земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность поселения или городского округа, на территории которого он расположен, по минимальной цене торгов в форме публичного предложения. При этом, если такой земельный участок не приобретен в муниципальную собственность в указанный срок, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение одного месяца с даты истечения срока, в течение которого земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность, обязан приобрести такой земельный участок в государственную собственность по минимальной цене торгов в форме публичного предложения.

Средства, вырученные от продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с публичных торгов либо приобретения такого земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка.

В случае приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и (или) земельного участка, в отношении которого у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании в течение трех и более лет по целевому назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, собственник такого земельного участка обязан начать его использование по целевому назначению в течение года с момента возникновения права собственности на такой земельный участок. Уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного надзора по истечении одного года с момента возникновения у собственника права собственности на такой земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения проводит федеральный государственный земельный надзор за соблюдением требований по использованию такого земельного участка по целевому назначению.

Гражданин или юридическое лицо, которые приобрели право собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и (или) на земельный участок, в отношении которого имеются сведения о его неиспользовании в течение трех и более лет по целевому назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, и не приступили к использованию такого земельного участка по целевому назначению в течение года с момента возникновения права собственности на него, несут

ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан ежемесячно не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, сообщать в уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного надзора (в отношении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом) сведения о государственной регистрации перехода прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в отношении которых в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о результатах проведения федерального государственного земельного надзора, указывающие на неиспользование такого земельного участка по целевому назначению или использование с нарушением законодательства Российской Федерации.

Таким образом, в рамках данного параграфа были рассмотрены особенности изъятия земель сельскохозяйственного назначения.

2.3. Охрана земель сельскохозяйственного назначения

Под правовой охраной земель сельскохозяйственного назначения понимается охрана их правовыми средствами, т.е. путем установления прав и обязанностей по отношению к земле государственных органов, предприятий, учреждений, юридических лиц и граждан.

Необходимость охраны земель закреплена в Конституции РФ, ЗК РФ, земельном законодательстве и правовых актах субъектов РФ. Так, ст. 12 ЗК РФ устанавливает, что земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на рациональное использование земель и предотвращение их необоснованных изъятий из

сельскохозяйственного оборота, защиту от вредных воздействий, а также на восстановление продуктивности земель и повышение плодородия почв¹⁰.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков сельскохозяйственного назначения обязаны проводить мероприятия¹¹:

- по сохранению почв и их плодородия, осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель;

- защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;

- защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, а также защите растений и продукции растительного происхождения от вредных организмов (растений или животных, болезнетворных организмов, способных при определенных условиях нанести вред деревьям, кустарникам и иным растениям);

- ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель, содействовать проведению почвенного, геоботанического, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследования земель;

- сохранению достигнутого уровня мелиорации;

- рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;

- сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

¹⁰ *Аверьянова, Н.Н.* Земельное право. Практикум / Н.Н. Аверьянова. М.: Проспект, 2018. С. 128-129.

¹¹ Земельное право / Т.В. Волкова и др. М.: Ай Пи Эр Медиа, 2017. С.231-233.

В целях охраны земель сельскохозяйственного назначения и обеспечения их плодородия разрабатываются и реализуются федеральные, региональные и местные программы обеспечения воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения, включающие в себя перечень обязательных мероприятий по охране земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и иных условий.

Собственники, владельцы, пользователи, в том числе арендаторы, земельных участков обязаны осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключаящими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую среду; соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий¹².

В интересах охраны здоровья человека, окружающей среды и для оценки состояния плодородия почв Правительством РФ устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных химических, бактериальных и радиоактивных веществ в почве (ст. 13 ЗК РФ).

Охрана земель, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными, сезонными пастбищами, осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ и законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ (Федеральный закон от 07.05.2001 № 49-ФЗ "О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации"),

Охрана прав пользователей землей заключается в охране прав и законных интересов субъектов права и ответственности за нарушение возложенных на

¹² *Антосевич, Г. С.* Земельное право. Краткий курс / Г.С. Антосевич. М.: Окей-книга, 2017. С.65.

них обязанностей. Нарушение права пользователей земель подлежит восстановлению в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Так как земли сельскохозяйственного назначения являются основной производственной частью земельного фонда РФ и занимают особое место, для них устанавливается и особый охранительный режим. Для его осуществления предусматривается несколько элементов:

а) особый порядок изъятия земель сельскохозяйственного назначения для использования в иных целях;

б) обязательные меры по восстановлению нарушенных земель сельскохозяйственного назначения;

в) наличие разнообразных мер ответственности за нарушение правового режима сельскохозяйственных земель.

Законодательство РФ предусматривает следующие виды ответственности за нарушения правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

Административная ответственность. Согласно ЗК РФ и КоАП РФ данный вид ответственности наступает за совершение таких правонарушений, как самовольное занятие земельных участков, загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами и отходами, порча и уничтожение плодородного слоя земли, искажение сведений о состоянии и использовании земель, порча сельскохозяйственных и иных земель, захламливание земель и иные виды. Наложение штрафов на виновных не снимает с них обязанности по устранению нарушения. Вынесение предупреждений и наложение штрафов осуществляется специально уполномоченными государственными органами (Росреестром, Росприроднадзором, Россельхознадзором).

Уголовная ответственность. Привлечение к уголовной ответственности за правонарушения в отношении земель сельскохозяйственного назначения предусмотрены ст. 254 УК РФ "Порча земли"¹³. Данной статьей предусмотрена ответственность за отравление, загрязнение или иную порчу земли вредными

¹³ Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 24.09.2022) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/ (дата обращения: 03.11.2022)

продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

Гражданско-правовая (имущественная) ответственность наступает по факту нарушения земельного законодательства, связанного с причинением вреда землям, охраняемым законом, правам и интересам собственников, землепользователей и арендаторов земли независимо от привлечения виновных к другим видам ответственности. Она наступает при соблюдении нескольких условий: ущерб должен причиняться противоправным поведением виновного; при возникновении имущественного вреда; если имеется вина причинителя¹⁴.

Таким образом, в рамках второй главы курсовой работы были рассмотрены особенности оборота – предоставления, изъятия и охраны земель сельскохозяйственного назначения.

¹⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 02.11.2022)

Заключение

Исследование начинается с рассмотрения особенностей земель сельскохозяйственного назначения. Согласно ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также земли, предназначенные для этих целей. В работе рассмотрены определения и мнения различных специалистов в области юриспруденции по поводу сущности и понятия земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно ст. 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности. Каждому из данных видов земель были даны подробные описательные характеристики.

Вторая глава настоящей курсовой работы посвящена анализу особенностей оборота земель сельскохозяйственного назначения.

В частности, был рассмотрен процесс предоставления земель сельскохозяйственного назначения. Согласно положению п. 1 ст. 10 Закона об обороте земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

Согласно ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника, принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, права аренды такого земельного участка осуществляются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации.

Особенности предоставления и изъятия земель сельскохозяйственного назначения были подробно рассмотрены в рамках второй главы курсовой работы.

Кроме того, автор выделил значимость охраны земель сельскохозяйственного назначения. Под правовой охраной земель сельскохозяйственного назначения понимается охрана их правовыми средствами, т.е. путем установления прав и обязанностей по отношению к земле государственных органов, предприятий, учреждений, юридических лиц и граждан.

Охрана земель включает систему правовых, организационных, экономических и других мероприятий, направленных на рациональное использование земель и предотвращение их необоснованных изъятий из сельскохозяйственного оборота, защиту от вредных воздействий, а также на восстановление продуктивности земель и повышение плодородия почв.

В целях охраны земель сельскохозяйственного назначения и обеспечения их плодородия разрабатываются и реализуются федеральные, региональные и местные программы обеспечения воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения, включающие в себя перечень обязательных мероприятий по охране земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и иных условий.

Список использованной литературы и источников

Нормативно-правовые акты и иные официальные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 02.11.2022)
2. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 24.09.2022) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/ (дата обращения: 03.11.2022)
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 01.11.2022)
4. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. От 14.07.2022) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения: 02.11.2022)
5. Федеральный закон "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" от 16.07.1998 N 101-ФЗ (ред. От 30.12.2021) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19434/ (дата обращения: 05.11.2022)
6. Федеральный закон "Об охране окружающей среды" от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. От 26.03.2022) URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34823/ (дата обращения: 04.11.2022)

Учебная и справочная литература

7. *Аверьянова, Н.Н.* Земельное право. Практикум / Н.Н. Аверьянова. М.: Проспект, 2018. 234 с.

8. *Боголюбов С. А., Галиновска Е. А., Жариков Ю. Г.* Земельное право в вопросах и ответах. Учебное пособие. М.: Проспект, 2018. 208 с.
9. *Андреев, Ю.Н.* Земельное право: вопросы и ответы / Ю.Н. Андреев. М.: Юриспруденция, 2014. 418 с.
10. *Антосевич, Г. С.* Земельное право. Краткий курс / Г.С. Антосевич. М.: Окей-книга, 2017. 128 с.
11. *Волкова, Т.В.* Земельное право. Учебное пособие для бакалавров / Т.В. Волкова. М.: Дашков и К°, 2018. 412 с.
12. *Галиновская Е.А.* Земельное правоотношение как социально-правовое явление: монография. М.: ИЗиСП, ИНФРА-М, 2019. 272 с.
13. *Грачева О.С., Романова А.А.* Особенности юридической ответственности за земельные правонарушения: учебное пособие / под ред. О.С. Грачевой. Москва: РУСАЙНС, 2019. 48 с.
14. Земельное право / Т.В. Волкова и др. М.: Ай Пи Эр Медиа, 2017. 328 с.
15. *Крассов, О.И.* Земельное право / О.И. Крассов. Москва: Наука, 2016. 624 с.
16. *Липски С.А.* Земельное право. Учебник. М.: КноРус, 2017. 344 с.
17. *Лунева Е.В.* Правовой режим земельных участков в особо охраняемых природных территориях. М.: Статут, 2018. 159 с.
18. *Романова Г.В.* Земельное право: курс лекций для бакалавров. М.: Юстиция, 2016. 190 с.
19. *Солдатова Л. В., Землякова Г. Л., Зозуля В. В.* Земельное право. Учебник / под ред. Солдатова Л. В. М.: Юстиция, 2018. 264 с.

Статьи в научных журналах и сборниках

20. *Скрементов, С.А.* Специфика земель сельскохозяйственного назначения, как объекта общественных отношений // Вестник науки и образования, 2018. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/spetsifika-zemelskohozyaystvennogo-naznacheniya-kak-obekta-obschestvennyh-otnosheniy/viewer>