



«Земельное право»



## ЛЕКЦИЯ № 5

# «Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения»



**Румянцева Марианна Олеговна**

Доцент кафедры гражданского права,  
канд. юрид. наук



- **Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения**
- **Особенности использования земель сельскохозяйственного назначения**
- **Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения**

Для характеристики правового режима конкретных земель обычно выделяют отдельные его элементы, к основным из которых можно отнести:

- формы собственности и иные права на соответствующие земли;
- особенности оборота земель (оборотоспособность земель);
- перевод в другие категории, изменение разрешенного использования земельных участков;
- права и обязанности субъектов по использованию и охране земель;
- полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в области использования и охраны земель;
- основания и порядок реализации юридической ответственности в области использования и охраны земель.

**Земли с/х назначения выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, поэтому в их отношении устанавливается особый правовой режим использования и охраны, направленный на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв**

**Правовое регулирование отношений в сфере использования и охраны земель с/х назначения осуществляется:**

- ФЗ «Об обороте земель с/х назначения»;
- ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель с/х назначения»;
- ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;
- ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
- ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

В соответствии со ст. 77 Земельного Кодекса РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В состав земель сельскохозяйственного назначения традиционно входят наиболее ценные, плодородные земли, которые, ввиду этого, подлежат особой охране со стороны государства.

## *В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:*

- с/х угодья;
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями;
- Земли, занятые лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений;
- Земли, занятые водными объектами;
- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки с/х продукции.

## Субъектами использования земель с/х назначения могут быть:

- Граждане, в т.ч. ведущие крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- Хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации;
- Некоммерческие организации, в т.ч. потребительские кооперативы, религиозные организации;
- Казачьи общества;
- опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений с/х профиля и общеобразовательных учреждений;
- общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ

## Правовой режим с/х угодий:

- Особый правовой режим использования и охраны устанавливается в отношении с/х угодий – земельных участков, которые обладают плодородием и систематически используются для получения с/х продукции;
- К ним относятся пашни, кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежи, а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками).
- С/х угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

## Правовой режим с/х угодий:

**Земельное законодательство ограничивает возможность изменения целевого назначения земельных участков из состава с/х угодий. Согласно ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земельных участков из состава с/х угодий, кадастровая стоимость которых на 50 и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, а также участки особо ценных продуктивных с/х угодий, в другую категорию не допускается.**

## Правовой режим с/х угодий:

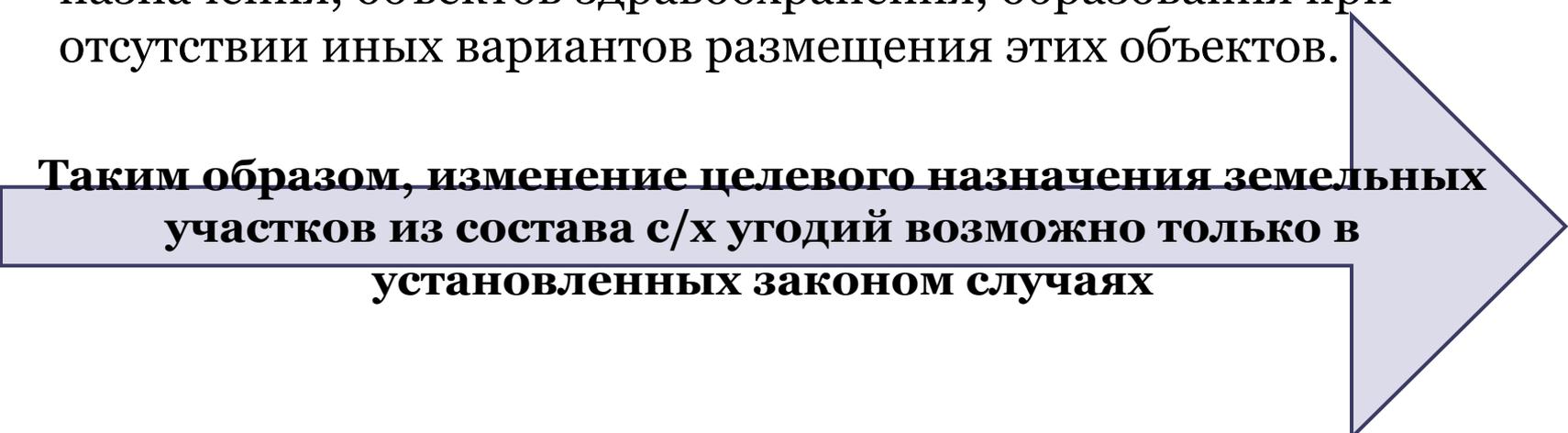
Исключения возможны в связи с:

- выполнением международных обязательств РФ;
- установлением или изменением границ населенных пунктов, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;
- строительством дорог, линий электропередачи, линий связи, нефтепроводов и иных трубопроводов, ж/д линий;
- добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель.

Перевод земель в другую категорию допускается также в случаях, связанных с:

- консервацией земель;
- созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- размещением промышленных объектов при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;
- включением непригодных для осуществления с/х производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

**Таким образом, изменение целевого назначения земельных участков из состава с/х угодий возможно только в установленных законом случаях**



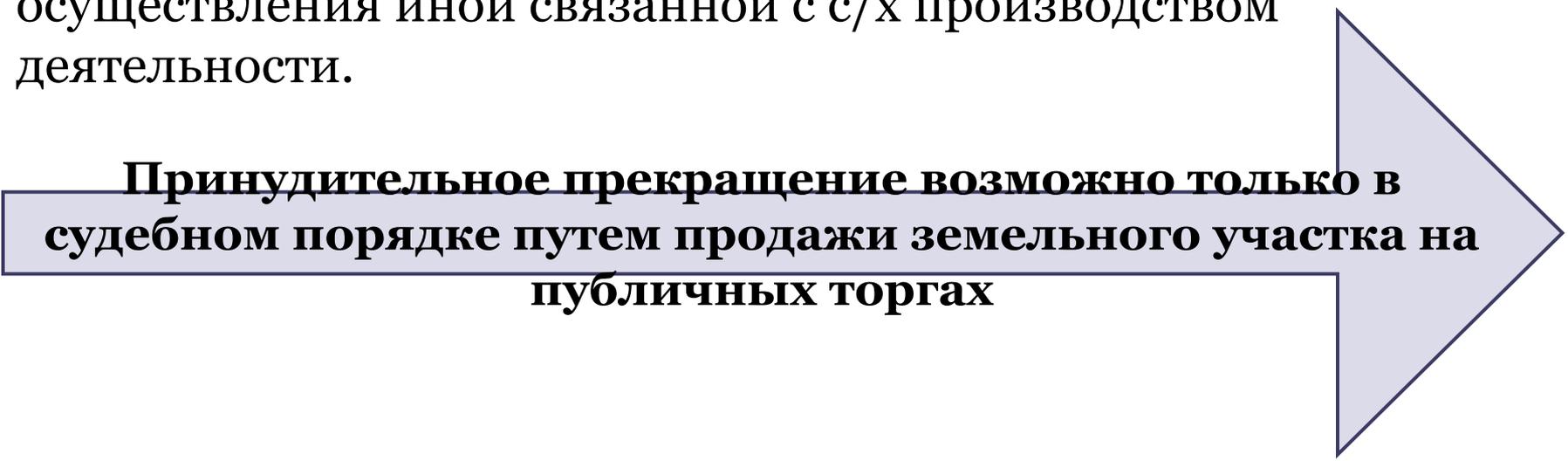
## Система правовых мер, направленных на обеспечение рационального использования и охраны с/х угодий:

- Сохранение целевого назначения с/х угодий;
- Установление специальных обязанностей по использованию земельных участков из состава земель с/х угодий, в т.ч. по сохранению и восстановлению плодородия почв при осуществлении с/х производства, за неисполнение которых предусматриваются меры юридической ответственности вплоть до прекращения прав на соответствующие земельные участки;
- ограничение оборота земельных участков из состава с/х назначения;
- установление дополнительных требований по использованию и охране мелиорированных земель;
- установление особенности владения, пользования и распоряжения земельными участками из состава с/х угодий, находящихся в долевой собственности;
- установление особого порядка оборота земельных долей.

## Основания принудительного прекращения права собственности на земельный участок из состава с/х угодий:

- земельный участок используется с нарушением установленного законом требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель с/х назначения или значительное ухудшение экологической обстановки;
- в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственник права собственности на земельный участок он не используется для ведения с/х производства или осуществления иной связанной с с/х производством деятельности.

**Принудительное прекращение возможно только в судебном порядке путем продажи земельного участка на публичных торгах**





Особенности купли-  
продажи земель  
сельскохозяйственного  
назначения

**Особенностью купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в соответствии со ст. 8 Закона об обороте является то, что при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ (муниципального образования) о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора.**



В случае, если субъект РФ (муниципальное образование) откажется от покупки либо не уведомит продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение месяца со дня поступления извещения, продавец вправе в течение года продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении.



Следует учитывать, что при продаже земельного участка с нарушением преимущественного права покупки субъект РФ (муниципальное образование) имеет право в течение года с момента государственной регистрации перехода права собственности требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.





**Особенности аренды  
земель  
сельскохозяйственного  
назначения**

**В соответствии со ст. 9 Закона об обороте в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности. В случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды земельного участка заключается или со всеми участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности.**



Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет. Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.



Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения может осуществляться в порядке, установленном статьей 34 ЗК РФ (то есть без проведения торгов) в том случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ.

При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования вышеуказанного сообщения не поступили иные заявления. В том случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду исключительно на торгах (п. 2 ст. 10 Закона об обороте).



**Предоставление земель  
сельскохозяйственного  
назначения в  
собственность**

**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). 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 участка.**

Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

**Следует учесть, что в соответствии со ст. 3 Закона об обороте иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками или долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.**

Особенности  
совершения сделок с  
долями в праве общей  
собственности на земли  
сельскохозяйственного  
назначения

- К сделкам с долями в праве общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения применяются соответствующие правила Гражданского кодекса РФ. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, обменять, завещать, отдать в залог, внести в уставный (складочный) капитал юридического лица свою долю или распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 ГК РФ («преимущественное право покупки»). Участник долевой собственности вправе передать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в доверительное управление.
- В случае, если участников общей собственности более пяти, правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных статьями 12, 13 и 14 Закона об обороте.