

Проблемные аспекты трансформации сельскохозяйственных угодий

Петроченков Виталий Валентинович

Выпускник (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

E-mail: vitaliy.petrochenkov@mail.ru

Земли сельскохозяйственного назначения исторически имеют огромное социальное и экономическое значение в России, причиной тому служит аграрный характер нашей страны, необходимость поддержания продовольственной безопасности нашего государства, а также большое значение агропромышленного комплекса для формирования устойчивого товарообмена с иностранными государствами.

Особое значение в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют сельскохозяйственные угодья, являющиеся базисом для выращивания сельскохозяйственной продукции. Отличительной чертой сельскохозяйственных угодий являются особые агрохимические показатели почв таких земель, определяющих их как основное средство производства.

На основании статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, что во многом определяет вектор законодательного регулирования оборота данного вида земель.

В связи с этим в земельном и градостроительном законодательстве Российской Федерации были предусмотрены положения, ограничивающие застройку таких земель, в том числе и объектами капитального строительства, используемыми для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. В частности, указанный запрет был выражен в положениях, определяющих запрет на установление градостроительных регламентов в отношении сельскохозяйственных угодий (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Установив указанный запрет законодателем был определен дополнительный механизм использования таких земель. Так положениями части 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливается, что использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными исполнительными органами субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

В настоящее время специальный федеральный закон, определяющий механизм использования сельскохозяйственных угодий, отсутствует, что на практике влечет возникновение у правообладателей таких земельных рядя проблем в их использовании.

Во-первых, указанный правовой пробел исключает возможность трансформации отдельных видов сельскохозяйственного угодий, например, в случае если по агрохимическим показателям правообладатель будет считать целесообразным распахать пастбище для осуществления растениеводства.

Во-вторых, не представляется возможным исключить земельный участок из состава сельскохозяйственных угодий для размещения объектов, предназначенных для сельскохозяйственного производства, даже в случае если почвенные характеристики этого земельного участка по определенным причинам не соответствуют требованиям, предъявляемым к сельскохозяйственным угодьям.

Наличие указанных проблем влечет невозможность осуществления эффективного планирования использования сельскохозяйственных земель уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также невозможность обеспечения выполнения целевых показателей производства сельскохозяйственной продукции, установленных в отношении субъектов Российской Федерации.

Указанные проблемы усугубляются историческим характером и неточностью данных о границах сельскохозяйственных угодий, включаемых в Единую федеральную информационную систему о землях сельскохозяйственного назначения и землях, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, на основании данных старой землеустроительной документации.

С целью решения указанных проблем уполномоченным федеральным органом исполнительной власти ведется разработка законопроекта «О землеустройстве», предусматривающего сельскохозяйственное зонирование в зависимости от вида сельскохозяйственных угодий с разработкой и утверждением сельскохозяйственных регламентов, определяющих виды разрешенного использования земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, а также механизмы возможной трансформации сельскохозяйственных угодий.