

Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения: проблемы и реализация

Научный руководитель – Корнеев Александр Леонидович

Прожерина Камилла Владимировна

Студент (магистр)

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

E-mail: prozhmila@yandex.ru

Земли сельскохозяйственного назначения обладают особой экономической ценностью и выступают в качестве основы и главного средства производства, предмета труда и условий занятости населения, в связи с чем необходимо рациональное использование и охрана таких земель – для обеспечения продовольственной безопасности государства [9].

Сейчас же происходит серьезное сокращение [6] площадей земель сельскохозяйственного назначения (потери составляют около 6 тыс. га ежегодно) – за счет перевода их в категорию земель населенных пунктов или использования в спекулятивных целях под дачное строительство.

Поскольку принципы – это основные начала, на которых базируется соответствующая отрасль права и которые задают вектор ее развития, а перечень основных принципов земельного законодательства не является закрытым [7], то необходимо обратиться к системе принципов, на основе которых осуществляется оборот земельных участков и долей из категории земель сельскохозяйственного назначения, установленных специальным Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [8].

Первым и основополагающим принципом, являющимся «интерпретацией общеправового для земельного законодательства» [2] принципа целевого назначения земель, является сохранение целевого использования земельных участков.

Вторым принципом выступает ограничение законом субъекта РФ максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одной муниципальной единицы и могут находиться в собственности одного гражданина и юридического лица, равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

Данный принцип направлен на борьбу с возможными «латифундиями» [2], т.е. фактическими монополистами в сельском хозяйстве, при этом формулировка «не менее 10 процентов» свидетельствует о том, что максимальный размер может быть установлен и свыше 10 процентов, что представляется «коррупциогенным фактором» [1], поскольку может оборот способствовать возникновению монополии, при наличии возможности у субъектов РФ устанавливать и минимальные размеры образуемых новых земельных участков.

Третий принцип оборота заключается в соблюдении преимущественного права субъекта РФ или муниципального образования, в случаях, установленных законом субъекта РФ, на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Суть принципа сводится к письменному извещению публичного образования о продаже земельного участка, однако в силу дефицита бюджетных средств последние зачастую от приобретения земельного участка отказываются. Несоблюдение преимущественного права влечет признание сделки ничтожной.

Несмотря на критику данного принципа, представляется, что благодаря такой норме происходит контроль оборота особо ценных земель и сохранения их уникальных свойств, что способствует не только мониторингу рынка земельных участков и «реально формирующихся цен» [3] на них, но и возможности влиять на данный рынок.

Четвертый принцип также касается преимущественного права, однако уже в отношении покупки земельной доли при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, других участников данной долевой собственности либо сельскохозяйственной организации или гражданина (члена крестьянского (фермерского) хозяйства), использующих этот земельный участок.

Последний принцип связан с кругом участников отношений по обороту, к которым не устанавливаются никакие специальные требования – например, наличие образования или опыта работы в сельском хозяйстве [4]. Однако многими авторами предлагается внедрить такие критерии и законодательно ограничить круг субъектов [5].

Также имеются особенности предоставления земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения для иностранных субъектов (обладание земельными участками только на праве аренды), при этом в ряду перечисляемых иностранных субъектов отсутствуют лица с двойным гражданством.

Вместе с тем субъекты РФ могут устанавливать и иные принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения, однако установление дополнительных правил и ограничений оборота недопустимо [8]. По данному положению имеется интересная сложившаяся судебная практика [10].

Высказываются точки зрения за дополнение существующего перечня принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения на федеральном уровне, например, принципом, направленным на повышение плодородия земель и пр., и за законодательное закрепление принципа соблюдения баланса частных и публичных интересов при обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает систему из пяти специальных принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения, которые являются основополагающими для использования и охраны данных земель, однако некоторых из них подлежат корректировке.

Источники и литература

- 1) Волков Г.А., Голиченков А.К., Нарышева Н.Г. Проблемы правового регулирования использования и охраны лесов на землях сельскохозяйственного назначения // СПС «КонсультантПлюс».
- 2) Волков Г.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». – М.: Волтерс Клувер, 2004. – 91 с.
- 3) Волков Г.А. Принципы земельного права России. – М.: Городец, 2005. – 336 с.
- 4) Елисеева И.А. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: проблемы законодательства и практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2018. № 10. С. 91 – 95. // СПС «КонсультантПлюс».
- 5) Никитина Е.Н. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.06 / Моск. гос. юрид. акад. – Москва, 2001. – 26 с.
- 6) Хомяков Д.М., Азиков Д.А. Нерешенные вопросы оборота земель сельскохозяйственного назначения и использования почв // Использование и охрана природных ресурсов в России. 2023. № 1. С. 71 – 77.

- 7) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
- 8) Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СПС «КонсультантПлюс».
- 9) Указ Президента РФ от 21.01.2020 № 20 «Об утверждении Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
- 10) Определение Верховного Суда РФ от 20.07.2005 № 33-Г05-9 // СПС «КонсультантПлюс».