

УДК 349.41

***К ВОПРОСУ О ФОРМАХ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ***

***Колоскова Е.Ю.***

*Методист кафедры юриспруденции*

*Смоленский филиал Российской академии народного хозяйства и  
государственной службы при Президенте Российской Федерации,*

*Смоленск, Россия*

**Аннотация.** В статье анализируется ситуация, сложившаяся в настоящее время с оборотом земель сельскохозяйственного назначения и использования их по целевому назначению. Автор рассматривает виды прав и форм оборота земель сельскохозяйственного назначения анализируя нормы гражданского и земельного законодательства. Отмечается, что правомочия владельца земель сельскохозяйственного назначения согласуются с общим предназначением участка земли с учетом разрешенных видов и способов его использования, с учетом экологических и природосберегающих методов и технологий, не причиняющих ущерба земле как объекту хозяйственной деятельности человека и ресурсу природы. Исследуются проблемы законодательного и правоприменительного характера при осуществлении процедуры оборота земель сельскохозяйственного назначения. Исследование и анализ проблем в данной сфере позволит создать более рациональный и продуманный подход к решению вопроса оборотоспособности земель сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, земельное право, виды собственности, целевое назначение, сделки с земельными участками.

***ON THE ISSUE OF FORMS OF TURNOVER OF AGRICULTURAL LAND***

***Koloskova E.Y.***

*Methodologist of the Department of Jurisprudence*

*Smolensk Branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and  
Public Administration*

*Smolensk, Russia.*

### **Annotation**

The article analyzes the current situation with the turnover of agricultural lands and their use for their intended purpose. The author examines the types of rights and forms of turnover of agricultural land analyzing the norms of civil and land legislation. It is noted that the powers of the owner of agricultural land are consistent with the general purpose of the land plot, taking into account the permitted types and methods of its use, taking into account environmental and nature-saving methods and technologies that do not cause damage to the land as an object of human economic activity and a natural resource. The problems of legislative and law enforcement nature in the implementation of the procedure for the turnover of agricultural land are investigated. Research and analysis of problems in this area will allow us to create a more rational and thoughtful approach to solving the issue of the turnover of agricultural land.

**Keywords:** agricultural land, land law, types of ownership, purpose, transactions with land plots.

Составной частью правового обеспечения использования (оборота) земель в Российской Федерации является система законодательного регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с земельным

и гражданским законодательством. На основании ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации, «оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом» [1].

Земельное право, регулируя оборот земель в соответствии со ст. 1 ЗК РФ требует повышенного внимания ко всем свойствам земли как природного объекта и природного ресурса, объекта оборота. «Земельные отношения характеризуется сложным механизмом взаимодействия уполномоченных субъектов по поводу владения и распоряжения землей как имуществом и товаром, ограниченным природным ресурсом и средством производства, что обусловлено особым статусом земли, закрепленным в Конституции Российской Федерации» [2, с.103]. Исходя из норм Конституции Российской Федерации [2] и Гражданского Кодекса Российской Федерации [3] законодательно закреплены государственная, муниципальная, частная собственность на земельные ресурсы. Правомочия собственника земли базируются на владении, пользовании и распоряжении. Земля в силу значимости и специфики может быть отчуждена, либо передана одним лицом другому способами, предусмотренными земельным и гражданским правом. Правовой режим земельного участка определяется целевым назначением земли. В ст. 7 ЗК РФ закреплены семь категорий земель, это прежде всего «земли сельскохозяйственного назначения; земли населённых пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и др.; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны и иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса» [5, с.406]. Каждой категории присущ определенный правовой режим, «допускается пользование использованием земли только в отведенных законодательством рамках, что значительно ограничивает возможности собственников данной земли. В соответствии с гражданским законодательством общее предназначение

земельного надела соотносится с объемом правомочий собственника, с возможностями и способами его эксплуатации» [6, с.76].

Как правило, для сельскохозяйственного производства используются земли сельскохозяйственного назначения, все иные категории земель только в определённых ситуациях, разрешенных законом. Часто используются в сельскохозяйственных целях земли населенных пунктов, при условии вхождения сельскохозяйственных земель в состав территории. Определяющим фактором данных земель выступает включение их в т.н. сельскохозяйственные угодья пашни, сенокосов, пастбищ и т.д. Главным условием для землевладельца или арендатора является соблюдение целевого назначения земельного участка и видов разрешенного использования, что актуально для населенного пункта. Если участок находится в государственной или муниципальной собственности, то данное назначение возможно изменить по решению исполнительной власти, а также «в рамках действующего гражданского и земельного законодательства физические лица и организации располагают правом приобретения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» [7, с.135].

Следует принять во внимание, что правомочия собственника или арендатора должны согласовываться с общим предназначением участка земли, с допустимыми способами его использования. Действующими нормами гражданского и земельного права установлены различные формы оборота недвижимого имущества, в частности земель сельскохозяйственного назначения. Ведущей формой является купля-продажа земельного участка. Данная сделка устанавливает общие правила перехода земли от одного владельца к другому и специальные условия, соблюдение которых необходимо при продаже земель сельскохозяйственного назначения, с учетом ценности и значимости для государства и общества. Например, необходимо учитывать экологические и природоохранные требования.

«В природоохранном и земельном законодательстве значительная роль отводится восстановлению плодородия почв, приведению санитарно-эпидемиологических показателей в норму» [8, с.165]. Особое внимание гражданскому обороту данной категории земель уделяется надзорными органами от земельного контроля до прокуратуры [9, с.42].

В последнее время довольно часто встречается договор мены. Денежная форма расчёта здесь заменяется натуральной за отчуждаемый участок, который может быть не обязательно равноценным. Стороны в договоре мены обладают одинаковыми правами, но часто в договоре дополнительные условия, касающиеся плодородия обмениваемых участков, видами разрешённого использования, мелиорации и т.д. Распространённой формой приобретения земельного участка остается дарение. Если происходит дарение участка, находящегося в общей совместной собственности, то необходимо заручиться согласием каждого члена совместной собственности. Распространённой формой приобретения земли становится договор аренды. В рамках гражданского законодательства различают бессрочную и пожизненную аренду. Это влияет на срок и форму взимания платежей за земельный участок. Земельный участок может быть приобретён по наследству [10, с.82]. При этом, допускается завещать земли сельскохозяйственного назначения не только в частную, но и публичную собственность, что порождает порой имущественные споры заинтересованных лиц. Значительное место занимает аренда, форма оборота земельного участка без перехода титула собственника. Стоит заметить, что аренда земель сельскохозяйственного назначения практикуется не только мелкими производителями сельскохозяйственной продукции, но и крупными игроками агропромышленного сектора, например, компаниями «Мираторг» и «Останкино». В какой форме будут использоваться земли зависит благосостояние общества на дальнейшую перспективу.

**Библиографический список:**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147
2. Федоскин, Н. Н. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных правоотношений: проблемные вопросы / Н. Н. Федоскин // *Еромен. Global.* – 2023. – № 39. – С. 102-109. – EDN КЕМТИМ.
3. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 06.08.2024.
4. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // СЗ РФ. 1994, № 32, ст. 3301.
5. Внуков А.В., Коряковцев Ю.Н. Земельное право // Учебник / Санкт-Петербургский университет МВД России. Санкт-Петербург, 2020. - С. 512
6. Федоскин, Н. Н. Изменение категории земельного участка: правовые аспекты / Н. Н. Федоскин // *Дневник науки.* – 2024. – № 4(88). – EDN OVUCSP.
7. Федоскин, Н. Н. К вопросу приобретения земли у государства / Н. Н. Федоскин // *Международный журнал гуманитарных и естественных наук.* – 2023. – № 1-3(76). – С. 135-137. – DOI 10.24412/2500-1000-2023-1-3-135-137. – EDN HZDWSX.
8. Федоскин, Н. Н. Вопросы охраны и рекультивации земель / Н. Н. Федоскин // *Международный журнал гуманитарных и естественных наук.* – 2023. – № 4-2(79). – С. 165-167. – DOI 10.24412/2500-1000-2023-4-2-165-167. – EDN GUNYNT.
9. Создание и деятельность кооперативов на территории Смоленской области в период Перестройки (1985-1991 гг.) / А. М. Иванов, К. В. Купченко и др. // *Исторический бюллетень.* – 2021. – Т. 4, № 1. – С. 41-48. – EDN ORIMTU.

10. Федоскин, Н. Н. Особенности наследования земельных участков / Н. Н. Федоскин // Юриспруденция в современном гражданском обществе: материалы международной научно-практической конференции, Смоленск, 11 апреля 2019 года. – Смоленск: Общество с ограниченной ответственностью "Свиток", 2019. – С. 80-84. – EDN IFJKTY.

*Оригинальность 76%*