## Московский государственный агроинженерный университет им.В.П.Горячкина

### Инженерно-экономический институт

**Кафедра «Управление и право в АПК».**

Реферат по дисциплине «Основы земельного и трудового права»

На тему: «Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения» (вариант №21).

Реферат разработан Потоловским А.Н. в 2002 году. Изложен на 23 страницах. При создании работы была использована информационно-правовая компьютерная система Гарант – официальная версия 6. 2 от 06.02.2002г. Все статьи и ссылки имеют официальное опубликование и соответствуют действующим нормативным актам.

**Содержание:**

**Введение**………………………………………………………………………..1

**1.**Общие положения нового земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136 ФЗ…………………………………………………...3

**2.**Формы собственности и права на землю в Российской Федерации……..11

**3.**О землях сельскохозяйственного назначения в земельном законодательстве РФ………………………………………………………….20

**4.**О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения………………………………………….29

**Заключение**…………………………………………………………………...35

Материалы использованные при разработке реферата…………………….36

**Введение.**

В данной работе рассмотрен вопрос правового режима земель сельскохозяйственного назначения в РФ. Отличительная особенность работы заключается в том, что она разработана практически одновременно с принятием в Российской Федерации одного из важнейших нормативных актов относительно нашей страны, обладающей одними из самых больших запасов земель пригодных для сельскохозяйственного использования на планете, Земельного кодекса РФ. Именно вокруг земель сельскохозяйственного назначения велись все эти годы споры в политических и законодательных структурах нашей страны. Итак, попытаемся ответить на вопросы: «в чем же предмет споров и разногласий?», «что нужно России и населению занятом в сельском хозяйстве и АПК?», «что реально дал нам новый Земельный кодекс РФ?».

Аграрные реформы в 19-20 вв. были проведены в большинстве стран мира. Их целью является перераспределение земельной собственности в пользу непосредственных производителей, увеличение их заинтересованности в результатах труда, рост объемов производства. Экономическая история человечества знает несколько основных видов аграрных реформ. Один из них ставил целью создание частного землевладения за счет приватизации общинных земель или раздела крупных поместий. По такому пути шли реформы Столыпина в России (1910-1911гг.), и преобразования частного сектора в большинстве развивающихся стран. Ликвидация крупного экстенсивного землевладения, являющегося тормозом в развитии сельскохозяйственного производства и фактором социальной нестабильности (при наличии малоземельного и безземельного крестьянства), осуществлялась посредством выкупа государством латифундий у их владельцев с последующим разделом на участки и продажей крестьянам в частную собственность. Таким образом, формировался фермерский сектор в сельском хозяйстве. В ряде стран аграрные реформы сводились к национализации земли, созданию государственных и кооперативных (коллективных) хозяйств.

Рассматривая аграрные реформы прошлых лет, и настоящего времени несложно заметить, что главным вопросом и основным «камнем преткновения» всегда являлся вопрос собственности земли и ее распределения. Наиболее важное значение для выявления территориальных различий в аграрном секторе имеют *социальные показатели*, и в первую очередь, системы землевладения. При общинной - земля принадлежит крестьянской общине, члены которой имеют право на обработку участка и на урожай, но не на землю. В начале 90-х гг. эта система практиковалась в труднодоступных малонаселенных районах постоянно влажных тропических лесов Азии и Латинской Америки, в саваннах Тропической Африки. Наиболее распространена частная собственность на землю, при которой производится большая часть товарной сельскохозяйственной продукции мира. Существуют также частная, государственная, кооперативная собственность на землю.

Действительно, вопрос собственности на землю и ее купли-продажи актуален и сейчас во многих странах мира, в свете того, что рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. В развитых странах принимаются законы, которые стоят на защите любых прав собственности, в том числе и земельной.

Землю можно свободно покупать и продавать, конечно в рамках этих законодательств. Например, в США сейчас насчитывается более 630 тысяч фермерских хозяйств. Они владеют огромным количеством земли на правах собственников и производят примерно 80% всей сельскохозяйственной продукции в стране. К примеру, в России фермерами производится всего 6 - 8%. Так в чем же здесь дело? Все дело в том, что у нас в стране рынок земли фактически отсутствует, хотя право приобретения земли в собственность конституционно закреплено за жителями государства. Это происходит не от того, что люди не хотят покупать землю, а из-за отсутствия четкой законодательной базы по этому вопросу. Ведь мало кто согласится вкладывать в землю немалые денежные средства, не являясь ее собственником. В результате мы имеем на нашем рынке «засилье» импортных продуктов питания (в некоторых случаях не качественных), хотя сами можем производить продукцию, намного превышающую по качеству импортную, а по цене в 1.5 -2 раза ниже (в районах, где все же складываются земельные отношения - Н. Новгородская область и др., цены именно такие).

Итак, становится очевидным, что вопрос правового режима земель сельскохозяйственного назначения архиважен для современной России и всего мира в целом, т.к. за 1960-1992 гг. во всех странах мира наблюдалось снижение удельного веса занятых и доли сельского хозяйства в ВВП. В промышленно развитых странах в среднем доля занятых в аграрном секторе снизилась - с 13 до 7%, а в развивающихся с 65 до 57%. Соответственно доля сельского хозяйства в ВВП сократилась в развитых странах с 7 до 4%, а развивающихся с 46 до 21% .

**1. Общие положения нового земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136 ФЗ.**

Как говорилось вышше 28 сентября 2001 года новый Земельный кодекс РФ был принят Государственной Думой РФ, 10 октября 2001 года одобрен Советом Федерации РФ, т.е. уже в 2002 году Россия, называемая многими сельскохозяйственной державой получила наконец-то главный закон, регулирующий земельные отношения в РФ. Плохо это или хорошо, ответить однозначно конечно пока трудно, т.к. несмотря на почти семилетнюю разработку, Кодекс имеет целый ряд недоработок и «шероховатостей». Наши законодательные органы, стремясь скорее выпустить и утвердить так необходимый стране Закон очень часто ссылались на еще не существующие нормативные и подзаконные акты, что практическое применение нового Земельного кодекса РФ пока остается невозможным. Остается только надеется, что подготовка всех упомянутых в законе документов, будет протекать значительно быстрее и не будет иметь такого количества двусмысленностей, которые присутствуют в новом земельном кодексе, ибо без этого невозможна так необходимая стране аграрная реформа.

Рассмотрим основные понятия нового земельного кодекса РФ:

##### «Статья 1. Основные принципы земельного законодательства

1. Настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:

1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

4) участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель, особо охраняемых территорий, согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель, особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

2. Федеральными законами могут быть установлены и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие установленным пунктом 1 настоящей статьи принципам.

##### Статья 2. Земельное законодательство

1. Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу.

Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить настоящему Кодексу, федеральным законам.

2. Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регулирующими земельные отношения.

3. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

4. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

##### Статья 3. Отношения, регулируемые земельным законодательством

1. Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

2. К отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы.

К земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

3. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

**Статья 4. Применение международных договоров Российской Федерации**

Если международным договором Российской Федерации, ратифицированным в установленном порядке, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены настоящим Кодексом, применяются правила международного договора.

##### Статья 5. Участники земельных отношений

1. Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

2. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Для целей настоящего Кодекса используются следующие понятия и определения:

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

##### Статья 6. Объекты земельных отношений

1. Объектами земельных отношений являются:

1) земля как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

2. Земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

##### Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли поселений;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

3. В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.

**Статья 8. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую**

1. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении:

1) земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством Российской Федерации;

2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;

4) земель, находящихся в частной собственности:

земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

2. Категория земель указывается в:

1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) документах государственного земельного кадастра;

4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

3. Нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

**Статья 9. Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений**

1. К полномочиям Российской Федерации в области земельных отношений относятся:

1) установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

2) установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;

3) государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра;

4) установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;

5) изъятие для нужд Российской Федерации земельных участков, в том числе путем выкупа;

6) разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

7) иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

**Статья 10. Полномочия субъектов Российской Федерации в области земельных отношений**

1. К полномочиям субъектов Российской Федерации относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов Российской Федерации; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации; иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления.

2. Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

**Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений**

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

2. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.» [1]

**2.Формы собственности и права на землю в Российской Федерации.**

Далее необходимо установить кто же в Российской Федерации является собственником земли, в том числе и сельскохозяйственного назначения и кто обязан обеспечивать развитие этих земель и обеспечивать необходимое их плодородие.

Как уже говорилось ранее, новый Земельный кодекс РФ оперирует следующими понятиями:

**«собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).» [1]

Кто же эти лица, и какими реальными правами обладают, вот один из основных вопросов раскрываемых в новом Земельном кодексе РФ.

Так как все нормативные акты принимающиеся в Российской Федерации не должны противоречить основопологащему закону страны – конституции РФ, в котором закреплены права частной собственности, в том числе и на землю, как на любую другую собственность граждан Российской Федерации, все главы нового земельного кодекса были составлены в соответствии с конституцией РФ.

Данному вопросу посвещена третья глава нового земельного кодекса РФ«Собственность на землю», приведем статьи этой главы:

##### «Статья 15. Собственность на землю граждан и юридических лиц

1. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

3. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

##### Статья 16. Государственная собственность на землю

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

2. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю".

**Статья 17. Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю**

1. В федеральной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами;

право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

2. В федеральной собственности могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю".

##### Статья 18. Собственность на землю субъектов Российской Федерации

1. В собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами;

право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

2. В собственности субъектов Российской Федерации могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки:

занятые недвижимым имуществом, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации;

предоставленные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения, землям лесного фонда, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральными законами, землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации, землям фонда перераспределения земель;

занятые приватизированным имуществом, находившимся до его приватизации в собственности субъектов Российской Федерации.

##### Статья 19. Муниципальная собственность на землю

1. В муниципальной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

2. В муниципальной собственности могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю".

3. В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований.

4. В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге земельные участки в муниципальную собственность при разграничении государственной собственности на землю не передаются.

Право муниципальной собственности на земельные участки в этих субъектах Российской Федерации возникает при передаче земельных участков из собственности городов Москвы и Санкт-Петербурга в муниципальную собственность в соответствии с законами этих субъектов Российской Федерации.» [1]

Итак, видно, что новый земельный кодекс признает собственноть на землю граждан РФ, юридических лиц, федеральную, государственную и муниципальную собственности, а так же собственность на землю субъектов Российской Федерации.

Итак, земли сельскохозяйственного назначения, согласно вышшеприведенной главе нового Земельного кодекса РФ, могут находится в любой из возможных форм собственности возможных в РФ, так как никаких ограничений на собственность сельскохозяйственных земель в данном законе не приведено, хотя нужно отметить, что в настоящий момент не все категории земель запрещенных для свободной купли-продажи однозначно определены, т.е. для нормальной работы данного Федерального закона еще не подготовлены все необходимые подзаконные акты, ссылки на которые, однако, уже существуют в Земельном кодексе.

Необходимо оговорить, какими правами пользования обладают вышшеперечисленные собственники, т.к. новый земельный кодекс, трактует эти права очень неоднозначно, т.е. приоритетной пока остается все же государственная, муниципальная и федеральная формы собственности. Следовательно, до введения в силу изменений, дополнений и сопутствующих подзаконных актов можно сделать вывод, что нынешняя аграрная реформа, несмотря на международный опыт в сфере частных фермерских хозяйств, играющих одну из решающих ролей во многих сельскохозяйственных и просто развитых странах, делает упор на развитие государственного сельского хозяйства. Правительство Российской Федерации, являющееся фактически единственным на данный момент собственником имеющим достаточные права, продолжает держать контроль над всеми сельскохозяйственными угодиями нашей страны, предоставляя лишь арендаторам права схожие со своими. Рассмотрим для наглядности Главу Четвертую нового Земельного кодекса РФ «Постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение земельными участками, ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное срочное пользование земельными участками» :

**«Статья 20. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками**

1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

2. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.

3. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.

4. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

5. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

##### Статья 21. Пожизненное наследуемое владение земельными участками

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие настоящего Кодекса не допускается.

2. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

*Согласно* ст. 1181 *Гражданского кодекса РФ, вступающей в силу с 1 марта 2002 г., при наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения*

3. Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

##### Статья 22. Аренда земельных участков

1. Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

3. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

4. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

5. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

6. Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

7. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.

8. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.

9. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 4 и 5 настоящей статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

10. В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

11. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Статья 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона скота через земельный участок;

7) сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

6. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

7. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

8. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

##### Статья 24. Безвозмездное срочное пользование земельными участками

1. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, юридическим лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на срок не более чем один год;

2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

3) из земель организаций, указанных в пункте 2 настоящей статьи, гражданам в виде служебного надела.

2. Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков.

Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

Права и обязанности лиц, использующих служебные наделы, определяются в соответствии с правилами пункта 1 статьи 41 и абзацев второго - четвертого, седьмого - девятого статьи 42 настоящего Кодекса.» [1]

Заметим, что государство наделив себя в очередной раз безграничными правами на землю, выразив тем самым недоверие частным фермерских хозяйствам, вводит так же статью о сервитуте – ограниченном праве пользования чужими земельными учатками, что вообще ставит под сомнение конституционнюе права частной собственности. Надо сказать, что возможность пользоваться чужой землей в случаях государственной и другой необходимости оставляют за собой правительства почти всех стран мира, однако в развитых странах мира с правом частной собсвенности такие статьи разрабатываются очень аккуратно, дабы не испугать лиц заинтересованных в покупке земель и не нарушить конституционных основ, так же более четко оговариваются возможные компенсации за использование частной собственности в каких бы то ни было целях. В Российском же Земельном кодексе вообще очень туманно сказано о компенсациях за сервитут, хотя очевидно, что без привлечения серьезных инвестиций никакая аграрная реформа просто невозможна, но как было сказано вышше никто не захочет вкладывать деньги не получив твердых прав на землю.

**3. О землях сельскохозяйственного назначения в земельном законодательстве РФ.**

Теперь, необходимо разобраться что в Российской Федерации является землей сельскохозяйственного назначения, какими правовыми и нормативными актами регулируются вопросы связанные с ее использованием, распределением и владением и защитой от умышленной и неумышленной порчи.

В первую очередь обратимся к основному в РФ нормативному акту регулирующему земельные отношения, это Земельный кодекс РоссийскойФедерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ, принятый Государственной Думой 28 сентября 2001 года и одобреннный Советом Федерации 10 октября 2001 года. Итак, Глава XIV «Земли сельскохозяйственного назначения » гласит:

**«Статья 77.** Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.» [1]

Говоря о сельскохозяйственных землях, необходимо определить их важность и народо-хозяйственное значение. Важно знать, что площадь земельных ресурсов мира составляет 149 млн. км. кв., или  
86.5% площади суши. Пашня и многолетние насаждения в составе  
сельскохозяйственных угодий занимают около 15 млн. км. кв. (10% су-  
ши), сенокосы и пастбища-37.4 млн. км. кв. (25%). Общая площадь па-  
хотнопригодных земель оценивается различными исследователями по-раз-  
ному: от 25 до 32 млн. км. кв. Земельные ресурсы планеты позволяют обеспечить продуктами питания больше населения, чем имеется в настоящее время и будет в ближайшем будущем.

Вместе с тем в связи с ростом населения, особенно в разви-  
вающихся странах, количество пашни на душу населения сокращается.  
Еще 10-15 лет назад душевная обеспеченность пашней населения Земли  
составляла 0.45-0.5 га., в настоящее время она составляет уже  
0.35-0.37 га. Душевная обеспеченность пахотными угодьями меняется в  
широких пределах. Для Канады она составляет 1.4 га, США-0.63,  
ФРГ-0.15, Японии - 0.04 га. Для России обеспеченность пашней на ду-  
шу населения в настоящее время достигает почти 0.82га, что значи-  
тельно выше мирового показателя.

Земельный фонд России в 1992 г. (на конец года) составил 1709.6  
млн. га, в том числе. За последние 27 лет площадь сельскохозяйственных угодий сократилась на 12.4 млн. га, пашни - на 2.3 млн. га, сенокосов - на 10.6млн. га. Причинами уменьшения площади сельхозугодий являются нарушение и деградация почвенного покрова, отвод земель под застройку городов, поселков и промышленных предприятий. Фонд черноземных почв России составляет около 120 млн.га. Это всего лишь около 7% общей площади, но на ней размещается более половины всей пашни и производится около 80% всей земледельческой продукции.  
Площадь эрозионно опасных и подверженых эрозии сельскохозяйствен-  
ных угодий составляет 124 млн. га (56%), из них 87.3 млн. га пашни.  
По данным государственного учета 1990 г., общая площадь оврагов сос-  
тавила 2.4 млн. га, 26.2 млн. га пашни (20.4%) расположено на смы-  
тых почвах, 2.1 млн. га (1.7%) подвержено совместному воздействию  
водной и ветровой эрозии, 7.9 млн. га (6.1%) дефлировано, всего же  
дефляционно опасными землями считаются 44 млн. га (32.2%). Растут  
площади эродированных черноземов. За последние 15-20 лет они возрас-  
тали в среднем на 250-300 тыс. га/год. На многих расчлененных терри-  
ториях с черноземными почвами 50% и более распаханных земель эроди-  
рованы. Ежегодно до 25-30 тыс. га черноземов теряются в результате  
роста оврагов. Т.е., несмотря на огромные запасы сельскохозяйственных земель в России положение этих земель продолжает оставаться достаточно сложным, а ухудшающие почву процессы с каждым годом уменьшают количество земель пригодных для сельскохозяйственного использования. Для решения этой проблемы, России необходима стремительная и радикальная аграрная реформа, ибо земли нуждаются в постоянной обработке. Кроме самих угодий необходимо так же проводить серьезные работы по развитию всего ряда сельскохозяйственных земель, т.е. создавать сети дорог внутрихозяйственного назначение, строить необходимые здания и сооружения, а так же проводить другие работы необходимые для возможности нормальной и эффективной обработки сельскохозяйственных угодий.

Именно это и является основной проблеммой Российского законодательства в области земельных реформ, ибо с одной стороны совершенно очевидно, что для проведения таких масштабных реформ необходимо привлечение частного капитала, возможно и иностранного, или другими словами передачи большей части земель в собственность частных и юридических лиц, однако с другой стороны возникает вполне оправданная опасность потери продовольственной независимости и частичной потерей контроля над земельным фондом, ибо проведение такой реформы в период «правовой неразберихи», когда зачастую один закон противоречит другому, а степень корумпированности чиновников органов федеральной власти и местного самоуправления прдолжает оставаться высокой существует опасность что земли приобретенные под сельскохозяйственные угодия, будут в дальнейшем переоформлены под строительство либо под другие цели требующие значительно меньших капитальных вложений и приносящих экономическую выгоду в несколько раз быстрее чем сельскохозяйственные земли. Иными словами несмотря на то что земельная реформа должна быть проведена как можно быстрее ибо в результате промедлений под воздействием естественных процессов продолжает уменьшаться количество пригодных для сельского хозяйства земель, а так же страдает Российская экономика и бюджет вынужденные иметь в своих программах статьи затрат связанные с закупками сельскохозяственной продукции в других станах, неговоря уже о том сколько недобирается бюджетом налоговых выплат, возможных при развитом сельском хозяйстве в стране имеющей такие колосальные земельные запасы, совершенно очевидно, что такая реформа невозможна как локальная реформа земельного законодательства, здесь нужен комплексный подход ко всем разделам общероссийского законодательства т.к. вопросы связанные с распределением и использованием земли невозможно решать без участия гражданского кодекса, да и многих других правовых институтов современной России. Отсюда следует, что в настоящий момент еще не все правовые основы РФ в полной мере готовы к проведения земельных реформ связанных с переходом земель сельскохозяйственного назначения в частные руки, т.е. замедленность этой рефрмы и принятия нового земельного кодекса отчасти оправдана этими особенностями.

Однак вернемся к нашему, как было сказано вышше, основному правовому акту регулирующему земельные отношения – Земельному кодексу РФ. Ибо там имеется свои требования по использованию земель сельскохозяйственного назначения:

«**Статья 78. Использование земель сельскохозяйственного назначения**

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

казачьими обществами;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.» [1]

Уместно будет привести Правила государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения (утв. постановлением Правительства РФ от 1 марта 2001 г. N 154), разработанные специально под новый земельный кодекс РФ в феврале 2001 года:

«1. Настоящие Правила, разработанные в соответствии с Федеральным законом "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения", устанавливают порядок государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации.

2. Государственный учет показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения (далее именуется - учет показателей плодородия) представляет собой упорядоченную систему сбора и обобщения информации о состоянии плодородия земель сельскохозяйственного назначения, полученной при проведении почвенных, агрохимических, фитосанитарных и эколого-токсикологических обследований таких земель.

3. Учет показателей плодородия проводится в целях:

а) формирования полной и достоверной информации о состоянии и динамике плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

б) выявления и предотвращения отрицательных результатов хозяйственной деятельности на землях сельскохозяйственного назначения;

в) выявления резервов обеспечения устойчивости сельскохозяйственного производства;

г) информационного обеспечения государственного земельного кадастра.

4. Учет показателей плодородия ведет Министерство сельского хозяйства Российской Федерации на основе данных, полученных при проведении почвенных, агрохимических, фитосанитарных и эколого-токсикологических обследований земель сельскохозяйственного назначения. В учетные данные включаются также показатели обследований таких земель, проводимых Федеральной службой земельного кадастра России.

5. Учет показателей плодородия ведется раздельно по видам сельскохозяйственных угодий (пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения).

6. Перечень показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения, периодичность их уточнения, а также формы соответствующих учетных документов утверждает Министерство сельского хозяйства Российской Федерации по согласованию с Федеральной службой земельного кадастра России и Министерством природных ресурсов Российской Федерации. Формы федерального государственного статистического наблюдения за состоянием плодородия земель сельскохозяйственного назначения утверждает Государственный комитет Российской Федерации по статистике по представлению Министерства сельского хозяйства Российской Федерации и Федеральной службы земельного кадастра России.

7. Порядок организации учета показателей плодородия определяет Министерство сельского хозяйства Российской Федерации по согласованию с Федеральной службой земельного кадастра России.

8. Данные учета показателей плодородия подлежат включению в государственный земельный кадастр.

9. Информация о состоянии и динамике плодородия земель сельскохозяйственного назначения является открытой и общедоступной. Условия предоставления этой информации собственникам, владельцам, пользователям земельных участков и другим потребителям определяет Министерство сельского хозяйства Российской Федерации по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации и Министерством Российской Федерации по связи и информатизации. Потребители указанной информации при ее использовании, в том числе при создании на ее основе производных данных, обязаны указать источник информации.

10. Ответственность за полноту и достоверность данных учета показателей плодородия, хранение учетных документов, а также за объективность предоставляемой информации о состоянии и динамике плодородия земель сельскохозяйственного назначения несет Министерство сельского хозяйства Российской Федерации.» [2]

Итак, мы видим, что государство берет на себя не только составление государственного земельного кадастра, но и определение плодородия почв земель всех видов собственности, однако вопрос о том в какие сроки будут проведены такие работы остается открытым.

Нужно так же заметить, что несмотря на то, что в ЗК РФ сказано о защите плодородных земель пока еще не существует четкого порядка защиты сельскохозяйственных земель от умышленной порчи, приведшей потерю плодородия и системы ответственности за такие деяния. К примеру, на настоящий момент наложение взыскания на лица, действия которых, привели к порче сельскохозяйственных земель проводится, согласно ст.51 кодекса об администр. правонарушениях:

«Статья 51. Порча сельскохозяйственных и других земель\*

Порча сельскохозяйственных и других земель, загрязнение их производственными и иными отходами и сточными водами -

влечет наложение штрафа на должностных лиц в размере до ста рублей.»[3].

Т.е. на настоящий момент привлечь к ответственности за порчу сельскохозяйтвенных земель можно только согласно этой статьи, либо руководствуясь распоряжениями и актами органов местного самоуправления или субъектов Федерации, однако такие взыскания могут быть обжалованы в суде РФ т.к. фактически на данный момент они не только не соответствуют не одному Федеральному нормативному акту, но и не имеют никаких юридически грамотных ссылок на те или иные правовые акты. Это безусловно недоработка нашей законодательной власти, хотя в настоящий момент разрабатывается новый Гражданский кодекс РФ, а так же измененный кодекс об административных правонарушениях, но будет ли сделано что либо существенное для защиты сельскохозяйственных земель от порчи неизвестно, т.е. пока этот вопрос остается в ведении органов местного самоуправления и субъектов Федерации, все взыскания которых в суде могут основываться лишь на судебные прецеденты вышшестоящих судебных инстанций РФ.

Так же новый Земельный кодекс РФ предусматривает некоторые особенности по использованию земель сельскохозяйственного назначения, это так называемые «заделы на будущее», т.е. это одна из статей, цель которой в будущем регулировать земельную реформу и развитие сельского хозяйства РФ. Однако, по мнению многих независимых источников, считается, что для такого регулирования в этих статьях все слишком сжато и не раскрывается истинный смысл реформ, но на это можно сказать что закон относительно новый и сложившимся в РФ традициям будет еще не раз изменен и дополнен. К вышшесказанному будет уместно привести следующую статью нового Земельного кодекса РФ:

«Статья 79. Особенности использования сельскохозяйственных угодий

1. Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

2. Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Данные сооружения размещаются главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов.

3. Изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), содержанием объектов культурного наследия Российской Федерации, строительством и содержанием объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

4. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

5. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.» [1]

Далее необходимо разобраться, кому все-таки государство будет предоставлять в частную собственность земли сельскохозяйственного назначения, как это будет регулироваться и осуществляться. Далее уместно привести статьи нового Земельного клдекса РФ:

**«Статья 81. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства**

1. Гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральным законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве.

2. Порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается настоящим Кодексом, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.

3. Гражданам, изъявившим желание вести личное подсобное хозяйство, земельные участки предоставляются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральным законом о личном подсобном хозяйстве.

4. Условия предоставления гражданам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для сенокошения и выпаса скота устанавливаются настоящим Кодексом, федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, другими федеральными законами, а также законами субъектов Российской Федерации.

**Статья 82. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации**

Условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации устанавливаются федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.» [1]

Можно заметить, что Земельный кодекс, снова ссылается на непринятый пока Федеральный закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, т.е. как уже говорилось вышше ничего нового о том кому и на каких основаниях будут предоставляться земли сельскохозяйственного назначения пока не сказано.

Координально новой же в данном ЗК явилась статья о некоем фонде перераспределения земель. Функция этого фонда пока неясна ибо еще нет никакого распределения земель сельскохозяйственного назначения, но это тоже статья на будущее, призванная регулировать земельную и аграрную реформы:

**«Статья 80. Фонд перераспределения земель**

1. В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель.

2. Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

1) при добровольном отказе от земельного участка;

2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;

3) при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьей 78 настоящего Кодекса в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.» [1]

**4. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения**

Одним из важных вопросов в земельном законодательстве, кроме вопросов о распределении и использовании земель сельскохозяйственного назначения, является так же способность государство обеспечить плодородие земель сельскохозяйственного назначения.

Надо сказать, что в РФ этому вопросу посвещен Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" принятый Государственной Думой 3 июля 1998 года и одобренный Советом Федерации 9 июля 1998 года. Это безусловно важная проблема и абсолютно очевидно, что на данном этапе земельной реформы следить за плодородием земель сельскохозяйственного назначения нужно органам государственной власти согласно Федеральному закону.

«Целью настоящего Федерального закона является установление правовых основ государственного регулирования обеспечения воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения при осуществлении собственниками, владельцами, пользователями, в том числе арендаторами, земельных участков хозяйственной деятельности.

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения относятся:

разработка и реализация основных направлений государственной политики в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

разработка и принятие федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения, контроль за их соблюдением;

разработка, утверждение и реализация федеральных целевых программ обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения, контроль за выполнением таких программ;

проведение единой научно-технической политики в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

координация деятельности федеральных органов исполнительной власти и органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

иные полномочия, отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации и федеральными законами.

Органы местного самоуправления в соответствии с Конституцией Российской Федерации могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств.

Собственники, владельцы, пользователи, в том числе арендаторы, земельных участков имеют право:

проводить агротехнические, агрохимические, мелиоративные, фитосанитарные и противоэрозионные мероприятия по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

получать в установленном Правительством Российской Федерации порядке информацию о состоянии плодородия почв на своих земельных участках и динамике изменения его состояния;

иметь другие права, если их реализация не противоречит законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации.

Основными направлениями государственного регулирования деятельности в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения являются:

разработка законов и иных нормативных правовых актов в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и контроль за соблюдением указанных актов;

осуществление инвестиционной политики в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

государственное управление в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

Государственное управление в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Правительством Российской Федерации и специально уполномоченными им на осуществление государственного управления в указанной области федеральными органами исполнительной власти.

Обеспечение плодородия земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по следующим основным направлениям:

разработка и реализация федеральных целевых программ обеспечения воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также соответствующих региональных целевых программ;

проведение учета показателей плодородия земель сельскохозяйственного назначения и мониторинга плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

разработка стандартов, норм, нормативов, правил, регламентов в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

разработка планов проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

разработка планов мероприятий по реабилитации земель сельскохозяйственного назначения, загрязненных радионуклидами, тяжелыми металлами и другими вредными веществами;

финансирование мероприятий по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

финансирование научно-исследовательских работ в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

контроль за качеством используемых в целях обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения агрохимикатов и пестицидов и контроль за безопасным обращением с ними;

сертификация почв;

лицензирование деятельности по агрохимическому обслуживанию;

государственный контроль за воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

создание банков данных в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

учет эталонных участков земель сельскохозяйственного назначения.

Правительство Российской Федерации ежегодно представляет Федеральному Собранию Российской Федерации национальный доклад о состоянии плодородия земель сельскохозяйственного назначения и о государственном регулировании и государственной поддержке в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

В целях обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения осуществляются разработка и реализация федеральных целевых программ обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и региональных целевых программ в данной области.

Федеральные целевые программы обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения формируются Правительством Российской Федерации и утверждаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Региональные целевые программы обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения разрабатываются и утверждаются в порядке, предусмотренном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Государственный учет показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения проводится в целях обеспечения органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, заинтересованных граждан и юридических лиц информацией о состоянии плодородия указанных земель.

Государственный учет показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения включает в себя сбор и обобщение результатов почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований земель сельскохозяйственного назначения.

Порядок государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения устанавливается Правительством Российской Федерации.

Мониторинг плодородия земель сельскохозяйственного назначения является составной частью государственного мониторинга земель, порядок проведения которого устанавливается земельным законодательством.

Почвы земельных участков сельскохозяйственного назначения, агрохимикаты и пестициды подлежат обязательной сертификации.

Сертификация почв земельных участков сельскохозяйственного назначения, агрохимикатов и пестицидов осуществляется в соответствии с Законом Российской Федерации "О сертификации продукции и услуг".

Обеспечение плодородия земель сельскохозяйственного назначения должно осуществляться при условии соблюдения экологических требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Государственный контроль за воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения и их рациональным использованием проводится специально уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, в целях обеспечения соблюдения собственниками, владельцами, пользователями, в том числе арендаторами, земельных участков требований законодательства Российской Федерации.

Порядок проведения государственного контроля за воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения устанавливается Правительством Российской Федерации.

Основными направлениями государственной поддержки деятельности в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения являются:

стимулирование инвестиционной деятельности по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

развитие инфраструктуры государственной агрохимической службы;

организация научных исследований в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

утверждение государственных заказчиков производства агрохимикатов и пестицидов, добычи торфа и производства продуктов его переработки, а также создания и производства оборудования и машин для осуществления агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий;

организация подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

Финансирование деятельности в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения может осуществляться за счет:

средств федерального бюджета;

средств бюджетов субъектов Российской Федерации;

средств местных бюджетов;

кредитов кредитных организаций;

иных не запрещенных законом источников.

Указанные средства распределяются и используются в соответствии с целевыми программами обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

Органы государственной власти содействуют развитию агрохимического обслуживания посредством утверждения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, государственных заказчиков, которые размещают заказы на:

производство и поставки агрохимикатов и пестицидов производителям сельскохозяйственной продукции;

добычу торфа и производство продуктов его переработки;

производство оборудования и машин для осуществления агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий.

В области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения проводятся научные исследования по разработке:

научно-исследовательских программ обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения с учетом природно-сельскохозяйственного районирования земель;

методик оценки состояния земель сельскохозяйственного назначения и учета показателей состояния их плодородия;

нормативов предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других биологических веществ, загрязняющих почву;

норм предельно допустимых нагрузок на земли сельскохозяйственного назначения, а также норм предельно допустимого уровня применения агрохимикатов и пестицидов;

технологий проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных, противоэрозионных мероприятий, а также технологий добычи торфа и производства продуктов его переработки;

эффективных и экологически безопасных агрохимикатов и пестицидов;

систем обеспечения производителей сельскохозяйственной продукции информацией о состоянии земель сельскохозяйственного назначения и об агрохимическом обслуживании.

Федеральные органы исполнительной власти в пределах своей компетенции, специально уполномоченные на то органы государственной власти субъектов Российской Федерации обеспечивают развитие системы образовательных учреждений, осуществляющих подготовку, переподготовку и повышение квалификации кадров в области обеспеченияплодородия земель сельскохозяйственного назначения.

Споры, возникающие в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Нарушение законодательства Российской Федерации в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Граждане, юридические лица обязаны возместить ущерб, причиненный ими в результате нарушения законодательства Российской Федерации в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения, в порядке, установленном гражданским законодательством.» [4]

**Заключение.**

Подводя итог можно сказать, что в сложившихся условиях России как никогда необходима земельная реформа. Однако, земельная реформа эта должна быть обязательно подкреплена основательной законодательной базой, не содержащей двусмысленности и недосказанности. Другие же законодательные акты вносят лишь сумятицу и еще большую неразбериху, ибо, наделяя решающими правами, субъекты федерации и органы местного самоуправления, сами зачастую противоречат принимаемым теми решениям. Так же, проводя земельную реформу, необходимо выбирать совершенно определенный курс, т.е. на кого государство будет делать упор: на частные фермерские хозяйства, либо на государственные сельхоз. предприятия, ибо в случае ориентации на первых нужно быть готовым предоставить им соответствующие права и гарантии, а так же экономическую помощь в области налоговой системы и льготного кредитования, а при доминации в стране вторых государство должно направить на развитие собственных сельскохозяйственных предприятий большие финансовые средства, а так же самостоятельно разрабатывать четкий план и схему развития таких предприятий на ближайшие годы.

Однако, несмотря на неоспоримость и очевидность таких выводов, можно сказать, что на настоящий момент нашим государством не сделано ровным счетом никаких видимых действий на ускорение процесса земельной реформы и реальной помощи этой реформе, т.е. совершенно очевидно, что государство до сих пор четко не определилось на кого же будет делаться упор в будущей аграрной реформе и кому отдать приоритет в настоящей земельной реформе, ибо новый земельный кодекс РФ не дает почти никаких заметных привилегий частному фермерскому хозяйству и вместе с тем не разработано никаких программ реальной, в том числе и финансовой помощи государственным сельскохозяйственным предприятиям.

Возможно, в сложившейся ситуации нашей стране не нужно боятся иностранных инвесторов и предпринимателей готовых вложить свои средства в российскую землю, в российское сельское хозяйство, при условии наличия твердых прав на землю и гарантий со стороны российского государства. Возможно, в настоящий момент угроза потери продовольственной независимости более туманна, чем угроза полного развала отрасли сельского хозяйства РФ, т.к. как уже говорилось вышше из-за необработанности Россия теряет колоссальные сельскохозяйственные угодия каждый год, а сколько недополучает возможных налоговых сборов бюджет РФ. Все это колоссальные цифры и закрываясь от иностранных инвесторов готовых платить в Российскую казну все сборы и налоги, а так же развивать отечественное сельское хозяйство нужно серьезно задуматься о правильности выбранной политики.

**Материалы использованные при разработке реферата.**

1. Информационно-правовая компьютерная система Гарант – официальная версия 6. 2 от 06.02.2002 г.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136 ФЗ.