**ПРАВОВАЯ ОХРАНА ЗЕМЛИ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ**

2009г.

Содержание:

Введение 3

Глава 1 Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения 4

Глава 2 Общая характеристика правового режима земель, используемых сельскохозяйственными организациями 6

Глава 3 Права и обязанности сельскохозяйственных коммерческих организаций по использованию земли 12

Заключение 18

Список используемой литературы 20

### **Введение**

Легальное определение земель сельскохозяйственного назначения и их правовые признаки, по которым выделена эта самостоятельная категория земель в составе земель РФ, закреплено п. 1 ст. 77 Земельного кодекса РФ[[1]](#footnote-1).

Здесь сформулировано важное положение, вытекающее из ст. 7 ЗК РФ, о делении земель РФ на отдельные категории, которые имеют специфический правовой режим в зависимости от целевого назначения земель.

Перенесенные из прежних в действующий ЗК правовые признаки земель сельскохозяйственного назначения: предоставление земель для сельского хозяйства и предназначение земель для нужд сельского хозяйства едва ли могут теперь вызывать существенные сомнения.

Таким образом, согласно п. 1 ст. 77 ЗК, исходит из того, что землями сельскохозяйственного назначения являются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства.

Итак, тема данной работы – «Правовой охрана земель сельскохозяйственного назначения».

Задачами работы являются:

* определение понятия земель сельскохозяйственного назначения;
* рассмотрение состава земель сельскохозяйственного назначения;
* выявление особенностей использования сельскохозяйственных угодий;
* рассмотрение охраны сельскохозяйственных земель

Таким образом, целью данного исследования является рассмотрение правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

**Глава 1 Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения**

В ст. 77 Земельный кодекс РФ вводит уточненное понятие земель сельскохозяйственного назначения. К ним он относит земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, и угодья, которые располагаются внутри поселенческой черты.

Уточненное понятие земель сельскохозяйственного назначения территории поселений в настоящее время сформулировано также в новом Градостроительном кодексе РФ[[2]](#footnote-2).

Земли российских поселений по правовому режиму подразделяются на территориальные зоны. ГрК РФ в ст. 37 предусматривает, что в состав зон сельскохозяйственного использования поселений могут включаться:

* зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
* зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав других территориальных зон, устанавливаемых в границах черты населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (п. 10 ст. 35 ГрК РФ).

Земли сельскохозяйственного использования в поселениях отличаются от внепоселенческих сельскохозяйственных земель тем, что используются в целях ведения сельского хозяйства лишь до изменения вида их использования в соответствии с градостроительными планами поселений, правилами землепользования и застройки.

Землями, предназначенными для сельского хозяйства, следует считать те угодья, которые могут быть использованы для сельскохозяйственных целей в будущем.

В п. 2 ст. 77 ЗК РФ дается развернутая расшифровка состава сельскохозяйственных земель по угодьям в зависимости от их природного либо хозяйственного назначения.

В данной норме установлен исчерпывающий перечень угодий, входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения.

Ими признаются 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.

**Глава 2 Общая характеристика правового режима земель, используемых сельскохозяйственными организациями**

Основное назначение земель предоставленных для нужд сельского хозяйства - производство сельскохозяйственной продукции, т.е. земля, выступает не только в качестве базиса для производственной деятельности, но и, прежде всего в качестве главного средства производства. Особенностями земли как главного средства производства являются: ограниченность (неизменность количества); неперемещаемость; невоссоздаваемость; неуничтожаемость; практически неисчерпаемость производительной силы. Одной из качественных характеристик земель сельскохозяйственного назначения является такое важнейшее их свойство, как плодородие, при отсутствии которого невозможно производство сельскохозяйственной продукции.

В связи с особенностями правового режима земель сельскохозяйственного назначения, их ценностью для народа, пп. 2 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ устанавливает принцип приоритета 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.

Приоритет сельскохозяйственного землепользования выражается в требованиях, учитываемых при изъятии земель для несельскохозяйственных нужд. Действующее законодательство применительно к изъятию земельных участков для несельскохозяйственных нужд закрепляет правило, согласно которому изъятие сельскохозяйственных земель с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд допускается только в предусмотренных законом (особых) случаях. Законодатель выделяет 3 вида сельскохозяйственных угодий:

- сельскохозяйственные угодья худшего качества по кадастровой стоимости;

- сельскохозяйственные угодья с кадастровой оценкой выше среднерайонного уровня;

- особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья.

В случае установления неправомерного изъятия сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственного производства, возмещаются не только убытки, причиненные таким изъятием, но и потери сельскохозяйственного производства.  
Также убытки будут возмещены при ограничении какими-либо предприятиями или организациями использования земель сельскохозяйственного назначения.  
 Статьей 78 ЗК РФ четко определен круг субъектов, которым предоставляются земли сельскохозяйственного назначения, к ним относятся:  
- граждане, в том числе ведущие крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации; некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации; казачьи общества; опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций, образовательные учреждения сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения; общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Ранее действующим земельным законодательством сельскохозяйственным коммерческим организациям (предприятия), земельные участки предоставлялись на таких вещных правах, как право собственности, право бессрочного (постоянного) пользования, на праве аренды или временного пользования. С введением нового Земельного кодекса в институте вещных прав нас земельный участок произошли некоторые изменения. Земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование лишь государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, юридическим лицам иной организационно-правовой формы, земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования не предоставляется, хотя если указанное право возникло у юридического лица до введения в действие нового Земельного кодекса, то оно сохраняется.

По своему содержанию право собственности является наиболее полным правом на землю. Согласно ст. 36 Конституции РФ, владение, пользование и распоряжение землей осуществляется собственником свободно, если это не нарушает прав и законных интересов иных лиц, и не наносит ущерба окружающей среде. В ст. 209 нового ГК РФ (часть 1) содержится практически аналогичное положение. Вместе с тем Кодекс вносит существенное дополнение, которое отсутствует в Конституции: владение, пользование и распоряжение землей осуществляется собственником свободно, но в той мере, в какой ее оборот допускается законом.[[3]](#footnote-3)

Говорится, что земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой ее оборот допускается земельным законодательством.

Надо отметить, что в ГК РФ по сравнению с прежним земельным, природоресурсным законодательством в соответствии положением ст. 261, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, на находящиеся на нем лес и растения.

В Водном кодексе РФ уже предусмотрена возможность нахождения в частной собственности физического и юридического лица водного объекта, расположенного в пределах земельного участка, который является собственностью конкретного лица. Но в отличие от ГК РФ Водный кодекс РФ вводит дополнительные условия в отношении такого водного объекта. Он, в частности, должен представлять собой небольшой по площади бессточный поверхностный искусственный или естественный водоем, не имеющий гидравлическую связь с др. поверхностными водными объектами.

В соответствии с новым ЗК РФ (ст.40) собственник земельного участка имеет право использовать имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные водоемы, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ. Таким образом, ЗК РФ закрепляет лишь право использования указанных объектов, что, по моему мнению, противоречит самой природе права собственности. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, а также на расположенные, на земельном участке многолетние насаждения, за исключением случаев, установленных лесным законодательством.

Сельскохозяйственные коммерческие организации как земельный собственник обладает правомочиями владения, пользования и распоряжения земельным участком, что составляет право собственности. Это право можно определить следующим образом:

* Правомочие владения - право фактического обладания (господства) землей, оно является необходимым условием для осуществления собственности и распоряжения. «Правомочие владения представляет собой юридическое основание принадлежности земельного участка конкретной сельскохозяйственной организации, из него вытекают такие, например, права, как право огораживать земельный участок, запрещать пользоваться им третьим лицам и т.д.»[[4]](#footnote-4). Это правомочие неразрывно связано с обязанностью собственника использовать земельный участок строго по целевому назначению, установленному при приобретении (представлении) участка в собственность данным лицом.
* Правомочие пользования означает юридическую возможность совершать определенные действия по использованию (эксплуатации) земли для извлечения из нее полезных свойств и получение дохода. Это правомочие является одновременно и обязанностью земельного собственника использовать свой участок. В процессе использования земли собственник имеет право самостоятельно хозяйствовать на ней, использовать имеющиеся не участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, торф, возводить производственные и иные строения и сооружения и т.д.
* Правомочие распоряжаться землей означает возможность определения собственником юридической судьбы участка путем совершения распорядительных действий.

Земельные участки за исключением изъятых из оборота, могут быть предоставлены сельскохозяйственным коммерческим организациям на правах аренды. В соответствии с действующим законодательством 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, также арендатор 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 (ст.22 ЗК РФ).

Земельные участки могут быть предоставлены сельскохозяйственным коммерческим организациям в безвозмездное срочное пользование.[[5]](#footnote-5) Причем  
Земельным кодексом РФ установлено, что земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены лишь государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на срок не более чем один год, а земельные участки из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, могут быть предоставлены на праве безвозмездного срочного пользования юридическим лицам иной организационно-правовой формы на основании договора.

**Глава 3 Права и обязанности сельскохозяйственных коммерческих организаций по использованию земли.**

Совокупность прав и обязанностей сельскохозяйственной коммерческой организации в области использования и охраны земель, а также способность своими действиями приобретать права и создавать для себя определенные обязанности в области земельных отношений составляет земельную правосубъектность сельскохозяйственной коммерческой организации.  
Рассматривая права и обязанности сельскохозяйственных предприятий по использованию земли нельзя не упомянуть, что земли, на которых сельскохозяйственные предприятия ведут свое производство, являются землями сельскохозяйственного назначения и относятся к основной категории земель РФ. Категории земель устанавливаются в соответствии с их целевым назначением. Так, для земель сельскохозяйственного назначения основной целью использования является производство сельскохозяйственной продукции.

Принцип целевого характера использования земель представляется собой один из важнейших принципов российского земельного права. Этот принцип реализуется в нормах права через закрепление обязанности всех субъектов использовать земельные участки в соответствии с основным целевым назначением независимо от того, на каком правовом титуле они предоставлены.

Под целевым назначением земель понимаются установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земли.  
ЗК РФ вводит новое, ранее не известное российскому законодательству понятие «разрешенное использование земельных участков», которое можно рассматривать как один из элементов их правового режима. Разрешенное использование земельного участка – это использование земельного участка с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременений.  
Разрешенное использование земельного участка определяется на основе зонирования земель, градостроительной и землеустроительной документации.

Оно может содержать требования:

1. к способам использования земельного участка и запрещению тех из них, которые ведут к деградации земель и снижению плодородия почв или ухудшению окружающей природной среды;
2. к плотности, высоте и глубине застройки в соответствии с градостроительной документацией и строительными нормами и правилами;
3. к размещению социально-культурных, коммунально-бытовых, промышленных и иных зданий, строений сооружений в пределах соответствующей зоны или земельного участка;
4. к видам пользования, оказывающим негативное воздействие на здоровье человека или связанным с повышенной для него опасностью;
5. к предельно допустимым нормам нагрузки на окружающую природную среду;
6. к сохранению зеленых насаждений, а также иные требования, установленные федеральными законами, законами и иными нормативно-правовыми актами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Перечень требований, включаемых в разрешенное использование земельного участка устанавливается независимо от прав на данный земельный участок.

Разрешенное использование земельных участков определяется органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления, а также при предоставлении конкретных земельных участков и указывается в документах, удостоверяющих права на земельный участок. Самовольное изменение режима разрешенного использования земельных участков не допускается.

Все многочисленные права и обязанности, составляющие правомочие использования земельного участка, являющегося неотъемлемым элементом земельной правосубъектности сельскохозяйственных предприятий, подразделяются на общие права и обязанности и специальные. Общие права и обязанности распространяются на всех субъектов, использующих землю, независимо от ее категории и целевого назначения. Кроме того, права и обязанности могут быть установлены применительно к использованию земель, например сельскохозяйственного назначения или другой категории земельного фонда. Права и обязанности, зависящие от категории земель и целевого назначения участка, являются специальными. Объем и содержание прав и обязанностей при временном пользовании и аренде земли могут зависеть от условий договора, заключаемого сторонами (например, право на последующий выкуп земельного участка при аренде; право на возведение для производственных целей строго перечисленных в договоре построек временного характера при договоре временного пользования землей и т.д.)  
Среди общих прав по использованию земель можно выделить следующие:

- право самостоятельного хозяйствования на земле;

- право использования в установленном порядке для собственных нужд имеющихся на земельном участке общераспространенных полезных ископаемых, пресных подземных вод, а также закрытых водоемов в соответствии с законодательством РФ (пп. 1 п.1 ст. 40 ЗК РФ);

- право на возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (пп. 2 п.1 ст. 40 ЗК РФ).

Следует отметить, что перечень прав собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, закрепленных в законодательстве не является исчерпывающим.

К специальным правам субъектов, использующих земли сельскохозяйственного назначения, можно отнести:

- право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, многолетние насаждения (за исключением случаев установленных лесным законодательством (п.2 ст. 40 ЗК РФ);

- право на проведение в соответствии с разрешенным использованием оросительных, осушительных, культуротехнических и других мелиоративных работ, строительство прудов и иных закрытых водоемов в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (пп. 3 п.1 ст.40 ЗК РФ);

Законодательство запрещает какое бы то ни было вмешательство в хозяйственную деятельность, связанную с использованием земли, со стороны государственных и иных органов и организаций, за исключением случаев предусмотренных законом. Нарушенные земельные права должны быть восстановлены добровольно стороной, совершившей нарушение, либо через суд.

В соответствии с п.1 ст. 62 ЗК РФ «Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством»,[[6]](#footnote-6) кроме того, на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Споры о возмещении убытков рассматриваются судом или арбитражным судом.

Законодательством предусмотрены определенные гарантии права сельскохозяйственных предприятий при изъятии у них земельных участков для государственных или муниципальных нужд: предоставление равноценного земельного участка взамен изымаемого, возмещение стоимости жилых, производственных и иных зданий, сооружений, находящихся на изымаемом земельном участке, возмещение в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.  
Все субъекты, имеющие землю, в том числе и сельскохозяйственные коммерческие организации, несут определенные обязанности, которые также подразделяются на общие и специальные.

К общим обязанностям сельскохозяйственных коммерческих организаций по использованию земельных участков относятся:

- использование земельных участков в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранение межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством;

- своевременное начало использования земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременное внесение платежей за землю;

- соблюдение при использовании земельных участков требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно- гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;  
Специальными обязанностями, присущими именно субъектам, использующим земли сельскохозяйственного назначения, можно считать:

- не допущение загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв;

- осуществление мероприятий по охране земель, соблюдение порядка пользования лесами, водными и другими природными объектами;

- иные обязанности, предусмотренные земельным законодательством при использовании земель сельскохозяйственного назначения.

**Заключение**

Данная тема обширна, и более полно осветить все ее аспекты не позволяет объем реферата. Но по возможности основные понятия и определения данной темы были раскрыты.  
При написании этой работы я использовала положения Земельного кодекса РФ, а также ранее действующее земельное законодательство. Хотелось бы сделать следующие выводы:

Принятие нового земельного кодекса РФ, конечно же, решило множество проблем, в частности была осуществлена систематизация правовых норм, регулирующих порядок предоставления земельных участков с учетом последних изменений законодательства, установлены процедуры предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены права и обязанности на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков, закреплен исчерпывающий перечень оснований и способов прекращения и ограничения прав на землю.

Однако земельное законодательство еще далеко от совершенства. Несмотря на все минусы, ранее действующего земельного законодательства, в нем содержались, нормы, на мой взгляд, необходимые для охраны земель, в частности нормы об экономическом стимулировании рационального землепользования, об их видах. Подобные нормы не исключены полностью из ныне действующего законодательства, но изложены чрезвычайно сухо и неопределенно.

Как будет развиваться действующее законодательство о правовом режиме земель сельскохозяйственного назначения, покажет время, сейчас же важным остается такой принцип земельного законодательства как 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.

**Список использованной литературы:**

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (с изменениями от 22 июля, 31 декабря 2005 г., 3 июня 2006 г.) // Гарант Максимум, 2009 г.

Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ // Гарант Максимум, 2009 г.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Гарант Максимум, 2009 г.

Федеральный закон от 18.07.2005 г. № 87-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ, 2005, N 30, ст. 3098.

Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" // СЗ РФ, 2002, N 30, ст. 3018; 2003, N 28, ст. 2882; 2004, N 27, ст. 2711; N 41, ст. 3993; N 52, ст. 5276; 2005, N 10, ст. 758; N 30, ч. I, ст. 3098.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" // Гарант Максимум, 2009 г.

1. Боголюбов С.А. Земельное право – М.: Юрайт, 2004.

Иконицкая И.А. Земельное право РФ. – М.: Юристъ, 2005.

Г.В. Чубуков, М.Ю. Тихомиров. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2006.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ// Гарант Максимум, 2009 г. [↑](#footnote-ref-1)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ// Гарант Максимум, 2009 г. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ // Гарант Максимум, 2009 г. [↑](#footnote-ref-3)
4. Земельное право. / Под ред. Боголюбова С.А. – М.: Юрайт, 2004. [↑](#footnote-ref-4)
5. .Земельное право РФ. Иконицкая И.А. – М.: Юристъ, 2005. [↑](#footnote-ref-5)
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Гарант Максимум, 2009 г. [↑](#footnote-ref-6)