Рогачева А.И., Шумова К.А.
Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения и
сельскохозяйственного использования

*Владимирский государственный университет
им. А.Г. и Н.Г. Столетовых
(Россия, Владимир)*

doi: 10.18411/lj-05-2019-125

idsp: ljjournal-05-2019-125

Аннотация

В статье анализируется правовой режим земель сельскохозяйственного использования как территориальной зоны в сравнении с землями сельскохозяйственного назначения как категории. Выявляется несовершенство правового режима земель сельскохозяйственного использования, отсутствие приоритетности их защиты и мер охраны. Поднимается вопрос применения норм, регулирующих использование земель сельскохозяйственного назначения к землям сельскохозяйственного использования.

Ключевые слова: правовой режим, земли сельскохозяйственного назначения, земли сельскохозяйственного использования, территориальная зона, целевое назначение, населенный пункт

Abstract

In article the legal regime of lands of agricultural use as territorial zone in comparison with the agricultural land as categories is analyzed. The imperfection of a legal regime of lands of agricultural use, absence priority of their protection and measures of protection comes to light. The question of use of the norms regulating use of the agricultural land to lands of agricultural use is brought up.

Keywords: legal regime, agricultural land, earth of agricultural use, territorial zone, purpose, settlement

В настоящее время для нужд сельского хозяйства используются земли сельскохозяйственного назначения, относящиеся к одной из категорий земель и земли сельскохозяйственного использования как территориальная зона, расположенные в населенных пунктах, необходимость такого деления земель для целей сельского хозяйства разъяснил минэкономразвития Российской Федерации. Несмотря на то, что заявлены одинаковые цели, существует различия в их правовом режиме.

В Российской Федерации правовой режим всех земель определяется исходя из двух признаков: категория земель и их вид разрешенного использования в соответствии с зонированием территории.

Земли сельскохозяйственного назначения являются одной из категорий, на которые подразделяются все земли.

Понятие земель сельскохозяйственного назначения закреплено в Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и под ними понимаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предназначенные для нужд сельского хозяйства. К ним относятся сельскохозяйственные угодья, а также другие земли, обозначенные в ч.2 ст.77 ЗК РФ.

В свою очередь под землями сельскохозяйственного использования как территориальной зоны в соответствии с п.11 ст. 85 ЗК РФ принято понимать земли, к которым относятся пашни, а также земли занятые многолетними насаждениями, зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, которые используются для нужд сельского хозяйства до момента изменения вида их разрешенного использования, которое может быть изменено в соответствии с генеральным планом населенного пункта,

в соответствии со ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК), а также правилами землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) в соответствии с необходимостью развития населенного пункта. В результате изменения вида использования данные земли приобретают цель использования «для застройки и развития населенного пункта». Таким образом, использование данных земель в основном направлено на застройку, а для сельского хозяйства является временным. Также все земли, расположенные в границах населенного пункта относятся к правовому режиму земель населенного пункта.

При включении земель сельскохозяйственного использования в категорию земель населенного пункта они не утрачивают своего экономического признака «для нужд сельского хозяйства», но приобретают смешанный правовой режим, который выражается в использовании норм, устанавливающих правовой режим земель сельскохозяйственного назначения к указанным землям в той степени, в которой они не ограничивают использование элементов правового режима земель населенного пункта. В соответствии с этим использование данных земель для сельского хозяйства является дополнительным.

Органы местного самоуправления в рамках своей компетенции вправе управлять и распоряжаться земельными участками, которые находятся в собственности муниципальных образований, в связи с тем, что территориальные зоны сельскохозяйственного использования являются частью земель населенных пунктов, а также земельными участками на территории муниципального образования собственность на которые не разграничена.

Так как сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного использования выбывают из сельскохозяйственного производства, тем самым нанося урон продовольственному снабжению населения, потому что являются наиболее плодородными и доступными, необходимо в законодательстве закрепить приоритетность охраны данных земель, а также установить меры по их сохранению.

В результате изъятия сельскохозяйственных угодий в целях использования для деятельности не связанной с ведением сельского хозяйства происходит сокращение, безвозвратная потеря площадей, используемых сельскохозяйственных угодий, ухудшение их качества, снижение плодородия почв вследствие деятельности различных предприятий. Утрата сельскохозяйственного производства от сокращения размеров земель, которые обладают уникальными природными свойствами и могут использоваться для воспроизведения сельскохозяйственной продукции – это потери, прежде всего, общества и экономики. На сегодняшний день на законодательном уровне возмещение таких потерь не осуществляется, как и потери от изменения вида использования территориальных зон сельскохозяйственного использования.

Существует другое предложение, согласно которому необходимо использовать общий правовой режим для земель сельскохозяйственного использования и земель сельскохозяйственного назначения, а те земельные участки, которые предназначены для обслуживания указанных земель, должны иметь соответствующий правовой режим земель несельскохозяйственного назначения.

Еще одной проблемой земель как территориальной зоны является легкое изменение их целевого назначения, либо изменение зоны сельскохозяйственного использования, тогда как у сельскохозяйственных земель как категории его можно изменить, только изменив саму категорию земель. Необходимо отметить, что для каждой зоны сельскохозяйственного использования существуют свои предельные параметры разрешенного строительства.

Приоритетность земель как категории прослеживается еще и в порядке предоставления их гражданам. В соответствии со ст.3 Федерального закона РФ от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – ФЗ №101) земли сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены иностранным гражданам только на праве аренды. Такое ограничение в порядке

приобретения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения не распространяется на земельные участки территориальных зон сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов. Таким образом, субъекты земельных отношений, поименованные в ст. 3 ФЗ №101, вправе приобретать земельные участки территориальных зон сельскохозяйственного использования в собственность.

Законодателем не предусмотрены меры, направленные на воспроизводство данных земель и, изымаемые земли не восполняются.

Таким образом, земли сельскохозяйственного использования на сегодняшний день законодательно не защищены, тогда как сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритетность в защите и подлежат особой охране.

В виду особой ценности указанных земель, предоставляется необходимым включить в земельный кодекс статью, которая будет предусматривать возмещение потерь сельскохозяйственного производства, не только земель сельскохозяйственного назначения, но и территориальных зон сельскохозяйственного использования. Необходимо отметить, что ранее данная норма присутствовала в ЗК РФ, но с 01.01.2008 года утратила силу, ей предусматривался комплекс мероприятий, направленный на восполнение земель при их изъятии.

Также, по нашему мнению, необходимо на законодательном уровне обозначить приоритет в использовании и особой охране земель сельскохозяйственного использования в границах земель населенных пунктов для сельскохозяйственного производства, а также ограничить изменение вида их использования в соответствии с настоящим кодексом.

Таким образом, как видно из выше представленных норм приоритетность сохранения и защиты отдается землям сельскохозяйственного назначения как категории. Правовой режим земель сельскохозяйственного использования как территориальной зоны земель населенного пункта на сегодняшний день резко отличается от правового режима земель сельскохозяйственного назначения не в лучшую сторону, что влечет растрачивание и уничтожение земель сельскохозяйственного использования, что в свою очередь влияет на экономику в целом.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ//Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, №44, ст. 4147
 2. Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"//«Парламентская газета», №140-141, 27.07.2002
 3. Письмо Минэкономразвития РФ от 14 декабря 2009 года № Д23-4217 «О разъяснении норм земельного законодательства» - «Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве», № 3, 2010 // СПС КонсультантПлюс, раздел «Законодательство»
 4. Никитина Е.Н. Правовая охрана сельскохозяйственных угодий. Дисс... канд. юрид. наук. Саратов. 2001. С. 27.
-