

ОСОБЕННОСТИ СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ТОВАРОПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

С.А. Александров, магистрант

Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина
(Россия, г. Краснодар)

DOI: 10.24411/2500-1000-2020-10717

Аннотация. Правовые отношения по реализации прав на земельные участки всегда отличались своей спецификой. Сельскохозяйственные товаропроизводители, в виду особенности своей деятельности, нуждаются в особой защите прав на земельные участки, которые используются ими для сельскохозяйственного производства. Цель исследования в определении основных способов защиты прав сельскохозяйственных производителей на земельные участки и оценки их эффективности.

Ключевые слова: способ защиты права, сельскохозяйственный товаропроизводитель, земельный участок, продажа земельного участка, аренда земельного участка, уполномоченный государственный орган.

Деятельность сельскохозяйственных товаропроизводителей напрямую связана с реализацией указанных субъектов предпринимательской деятельности своих прав на земельные участки. В виду реализации указанных прав зачастую возникают различные споры, которые требуют определенного разрешения.

При разрешении споров связанных с реализацией прав на земельные участки используется в основном юрисдикционная форма защиты прав, это связано с особенностью субъектов указанных правоотношений, которые в большинстве своем являются уполномоченными органами государственной власти [1].

Гражданский кодекс Российской Федерации в статье 12 закрепляет способы защиты гражданских прав, однако указанный перечень является открытым.

Зачастую проблемы реализации прав на земельный участок связаны с правом аренды. Рассмотрим особенности предоставления крестьянско-фермерскому хозяйству земельного участка в аренду.

В соответствии с пунктом 1 статья 39. 6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 2 этой же статьи.

Подпунктом 15 пункта 2 статья 39. 6 Земельного кодекса Российской Федерации установлено правило, согласно которому, договор аренды земельного участка, из государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае, если земельный участок предоставляется гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

В соответствии со статьей 39. 18 Земельного кодекса Российской Федерации государственный орган, уполномоченный на предоставление указанных земельных участков в аренду, при поступлении соответствующего заявления обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка. Указанное извещение размещается на официальном сайте названного уполномоченного органа.

Пунктом 5 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что, если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления о намерении участвовать в аукционе от других лиц не поступили, уполномоченный государственный орган осуществляет подготовку проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах. Подписанный договор направляется заявителю, с которым заключается ука-

занный договор аренды земельного участка.

Таким образом, крестьянско-фермерскому хозяйству заключить договор аренды земельного участка без проведения торгов возможно при отсутствии заявлений иных лиц о намерении участвовать в аукционе.

Срок, на который заключается договор аренды земельного участка для сельскохозяйственного производства, находящегося в государственной или муниципальной собственности определен пунктом 11 части 8 и частью 12 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации и составляет от трех до сорока девяти лет.

Обращаясь в уполномоченный государственный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду на определенный срок, глава крестьянского фермерского хозяйства получил отказ указанного государственного органа.

Государственный орган счел незаконным предоставление земельного участка из категории земель «земли населенных пунктов» для сельскохозяйственного производства крестьянскому фермерскому хозяйству, несмотря на то, что вид разрешенного использования спорного земельного участка – для сельскохозяйственного производства.

Таким образом, государственный орган не стал выполнять требования статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации об опубликовании извещения о предоставлении земельного участка.

Глава крестьянско-фермерского хозяйства посчитал свои права нарушенными и обратился в суд за их защитой. Суд нашел в действиях уполномоченного государственного органа нарушения прав крестьянско-фермерского хозяйства, признал отказ указанного органа незаконным и обязал осуществить опубликование извещения о предоставлении земельного участка [2].

Следовательно, для осуществления сельскохозяйственными товаропроизводителями своей деятельности необязательно использование земельных участков из категории земель «для сельскохозяйственного производства», ведь пользования земельным участком осуществляется в пер-

вую очередь в соответствии с их видом разрешенного использования, а категория земель определяет их правовой статус.

Также существуют большое количество судебных споров связанных с продажей земельных участков сельскохозяйственным товаропроизводителям, которые уже являются арендаторами указанных земельных участков.

Так в соответствии с пунктом 1 статья 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, которые предназначены для ведения сельскохозяйственного производства и переданы в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу.

Продажа таким земельных участков может происходить по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи им прав и обязанностей по договору аренды.

Кроме того, продажа указанного земельного участка названным лицам, возможна только в случае отсутствия у уполномоченного органа информации о нарушениях законодательства при использовании такого земельного участка. Также заявление о заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов должно быть подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

Уполномоченный государственный орган отказывает в продаже земельного участка, если лицом заявления о заключении договора купли-продажи земельного участка подано после истечения срока, на который земельный участок передан в аренду в соответствии с договором аренды.

Однако пользование земельным участком после истечения срока указанного в

договоре аренды может продолжиться. Так в соответствии с частью 2 статьи 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Арендатор земельного участка, желающий приобрести его в собственность в случае отказа уполномоченного органа по указанному выше основанию за защитой своих прав вынужден обращаться в суд.

Если в ходе судебного разбирательства доказательства того, что до истечения срока действия договора одна из его сторон заявила об отказе от продления арендных отношений либо после истечения его срока отказалась от договора, суду предоставлены не будут, то судом применяется пролонгация договора и основываясь на этом, суд обязывает уполномоченной государственной орган заключить договор купли - продажи земельного участка с его арендатором

Однако в судебной практике встречается различное толкование норм Граждан-

ского кодекса Российской Федерации о пролонгации договора аренды применительно к правоотношениям, регулируемым Земельным кодексом Российской Федерации [3], и зачастую нормы о пролонгации договора аренды к договору аренды земельного участка предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства судом не применяются.

Указанная правовая коллизия, отсутствие единообразия судебной практики требует выработки единых стандартов правоприменения.

Таким образом, основным способом защиты прав сельскохозяйственных производителей на используемые ими земельные участки является признание судом решения, действия (бездействия) уполномоченного органа государственной власти незаконным и обязанности указанного органа выполнить определенные действия, направленные на реализацию сельскохозяйственными товаропроизводителями прав на земельные участки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Библиографический список

1. Гринь Е.А. Concept and the bases of the forced termination of rights on the land plots // Научные проблемы гуманитарных исследований. – 2010. – № 6. – С. 149-155.
2. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 13 августа 2019 года по гражданскому делу № А32-20782/2019 // СПС «КонсультантПлюс».
3. Гринь Е.А., Сиденко А.А. Процедура проведения аукциона по предоставлению лесных участков в аренду // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – № 109. – С. 1181-1190.

FEATURES OF WAYS TO PROTECT THE RIGHTS OF AGRICULTURAL COMMODITY PRODUCERS ON LAND

S.A. Alexandrov, Graduate Student
Trubilin Kuban State Agrarian University
(Russia, Krasnodar)

***Abstract.** Legal relations for the implementation of rights to land have always been distinguished by their specificity. Agricultural producers, in view of the features of their activities, need special protection of the rights to land plots that they use for agricultural production. The purpose of the study is to determine the main ways of protecting the rights of agricultural producers to land and assess their effectiveness.*

***Keywords:** method of protection of rights, agricultural producer, land, sale of land, lease of land, authorized state body.*