

## ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**Р.А. Анисимова**, магистрант  
Уфимский университет науки и технологий  
(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-12-1-93-96

**Аннотация.** Актуальной задачей Российской Федерации в условиях антироссийских санкций со стороны европейских стран является увеличение количества собственного производства сельскохозяйственной продукции. В ходе проведенного исследования нами были выявлены пробелы законодательного регулирования в области акцепта государственными органами предложения собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения, а также проблема неиспользования большого количества земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Российской Федерации. В результате исследования мы предложили внести изменения в действующее законодательство в целях упрощения процедуры предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения физическим и юридическим лицам, а также уточнения процедуры отчуждения такого земельного участка.

**Ключевые слова:** земельное законодательство, земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, реализация земель, реализация земельных участков сельскохозяйственного назначения.

На сегодняшний день популярность на рынке приобретают земли сельскохозяйственного назначения. В условиях антироссийских санкций со стороны западных стран на территории Российской Федерации возросло число хозяйствующих субъектов, которые активно используют земли сельскохозяйственного назначения в целях самостоятельного производства культурных растений.

Учитывая, что земли сельскохозяйственного назначения в силу закона имеют ограничения в обороте, у участников рынка возникает множество вопросов, зачастую трудно разрешимых на практике. Кроме того, на современном этапе наблюдается появление массы проблемных аспектов, затрудняющих целесообразное использование земель сельскохозяйственного назначения и, как результат, происходит снижение эффективности защиты данной категории земель.

К числу основных причин, обуславливающих необходимость должной правовой регламентации использования и охраны рассматриваемой категории земель, можно отнести:

1) незащищенность рассматриваемых земель в случае их неправильного использования;

2) достаточно сложная правовая природа их восстановления и т.д.

Пункт 1 статьи 77 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) признает в качестве земель сельскохозяйственного назначения такие земли, которые расположены за пределами границ населенного пункта и обеспечивают нужды сельского хозяйства, в том числе предназначенные для данных целей.

В случае продажи участка земли рассматриваемой категории на продавца возложена обязанность по соблюдению и обеспечению преимущественного права государства либо муниципального образования на его приобретение. Данное положение установлено в ст. 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – ФЗ № 101) и указывает, что, если собственник намерен продать свой сельскохозяйственный участок, в его обязанности входит совершение определенных действий, в результате которых его первым возможным покупателем всегда будет государство либо

муниципальное образование. Следует отметить, что сюда не включаются участки, указанные в абз. 2 п. 1 ст. 1 ФЗ № 101, в том числе отчуждаемые с публичных торгов или в связи с их изъятием для государственных либо муниципальных нужд. В то же время, как в первом, так и во втором случае, участок земли рассматриваемой категории переходит в собственность государства или муниципального образования [1, с. 102].

В ФЗ № 101 предусмотрен следующий порядок действий продавца участка земли:

1. Направление письменного извещения о продаже земельного участка в высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ.

2. Ожидание ответа от органа государственной власти субъекта РФ в течение законодательно определенного срока, который равен 30-ти дням. При этом, отсчет тридцатидневного срока необходимо начинать с момента получения органом направленного извещения.

Если органы власти примут акцепт продавца, ему направляется извещение о готовности заключить договор купли-продажи на принадлежащий ему земельный участок иначе орган государственной власти субъекта РФ может ответить отказом на извещение или же не ответить вовсе. В любом из указанных случаев собственник считается выполнившим свои обязательства по предоставлению преимущественного права покупки органами государственной власти или органами местного самоуправления земельного участка сельскохозяйственного назначения [2, с. 173].

Однако, данная процедура занимает слишком много времени. А, учитывая довольно часто возникающие неполадки с почтовой корреспонденцией, собственник и вовсе может не получить ответ на извещение. В этой связи возникают вопросы и разногласия между собственником земельного участка и органом власти.

Так, владелец земельного участка сельскохозяйственного назначения, не получив в установленный срок акцепт предложения по заключению договора купли-продажи, может совершить сделку по отчуждению

земельного участка с третьим лицом, после чего уже получить согласие от органов государственной власти. И тут становятся неясными действия всех участников – органа власти, продавца и третьего участника – покупателя. Фактически, владельцем земельного участка соблюдены все требования закона – уведомил, срок выждал. В то же время, и орган власти совершил все необходимые действия для осуществления сделки, а другой покупатель является добросовестным приобретателем.

Полагаем, что в данном случае формального соблюдения требований законодательства недостаточно. В связи с этим мы предлагаем законодательно закрепить конкретизацию данного положения, а именно: обязать государственные органы в обязательном порядке подготовить и направить ответ на извещение собственника участка земли сельскохозяйственного назначения, в том числе в случае отказа в его выкупе. В то же время важно убедиться, что указанным владельцем ответ был получен.

Следующая проблема в рассматриваемой сфере – это отсутствие упорядоченности в правовой регламентации приватизации участков земли сельскохозяйственного назначения, которые принадлежат на праве собственности государству и муниципалитету.

В силу положений ст. 217 ГК РФ приватизация не представляет собой какое-либо отчуждение (например, сделка купли-продажи или безвозмездная передача) имущества государства в частную собственность. Приватизация представляет собой отчуждение, которое проводится в соответствии со специальными нормативно-правовыми актами. В этом видится противоречие, возникающее в рассматриваемом нормативном положении и положении, предусмотренном в четвертом пункте первой статьи ФЗ № 101, в силу которого «приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами».

Анализируемый правовой документ регулирует приватизационные процессы только касательно долей земли, в то же время ЗК РФ регулирует лишь порядок предоставления участков земли, принадлежащих на праве собственности государству или муниципалитету. Получается, что российским законодательством игнорируются требования ГК РФ, и понятие «приватизация» толкуется далеко не в узком смысле, а именно как каждое отчуждение собственности государства и муниципальных образований в пользу частных лиц и непубличных юридических лиц.

Считаем, что такое определение противоречит условиям современности – число неиспользуемых земель рассматриваемой категории за пределами завышено, в основном, по причине недостаточности специальных процедур, позволяющих предоставлять эти участки в безвозмездное пользование либо бесплатно в собственность частных лиц, в связи с чем государство должно предпринять меры по закреплению законодательных положений, позволяющих гражданам и организациям приобретать и использовать участки земли, предназначенных для сельскохозяйственных целей.

Представляется, что самым продуктивным способом проведения приватизации может стать принятие законодательных документов, которые бы стимулировали частных и юридических лиц осваивать неиспользуемые сельскохозяйственные земли. В качестве наилучшего образца подобных документов нормативного характера можно отметить Федеральный закон от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав

Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. В частности, в указанном нормативном документе федерального значения предусмотрен упрощенный порядок, позволяющий гражданам получить в пользование участки земли на территории одного и более субъектов на безвозмездной основе и на конкретный срок, равным пяти годам.

В завершение отметим, что при реализации земель сельскохозяйственного назначения возникает ряд проблем, с которыми сталкиваются на практике как собственники таких земельных участков, так и лица, желающие приобрести такой участок в пользование или собственность.

В этой связи, считаем возможным внести существенные изменения в действующее законодательство в части закрепления возможности предоставления земельных участков в пользование безвозмездного характера физических и юридических лиц на определенный срок по упрощенной процедуре. Указанное необходимо для развития сельского хозяйства в России, а также уменьшения количества неиспользуемых сельскохозяйственных земель.

Помимо того, необходимо уточнить процедуру отчуждения участков земли сельскохозяйственного назначения касательно закрепления за государственными и муниципальными органами обязательств по письменному извещению владельца участка земли о намерении его продать и убедиться, что собственник получил такой ответ. Данное позволит избежать неопределенностей в таких ситуациях, когда собственник не получил положительный ответ от органа власти, который был ему направлен, и совершил сделку по отчуждению земельного участка с третьим лицом.

#### **Библиографический список**

1. Дорин А.С. Проблемы правоприменения законодательства о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения // Молодой ученый. – 2020. – № 2 (292). – С. 101-103.
2. Чекалова М.В., Епифанова Т.В. Проблемы реализации принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения // Вестник экономики, права и социологии. – 2020. – № 4. – С. 171-174.

**PROBLEMS OF REALIZATION OF AGRICULTURAL LANDS**

**R.A. Anisimova**, *Graduate Student*  
**Ufa University of Science and Technology**  
**(Russia, Ufa)**

***Abstract.** The urgent task of the Russian Federation in the conditions of anti-Russian sanctions by European countries is to increase the number of its own agricultural production. In the course of our research, we identified gaps in legislative regulation in the field of acceptance by state bodies of the proposal of the owner of an agricultural land plot, as well as the problem of non-use of a large number of agricultural land plots on the territory of the Russian Federation. As a result of the study, we proposed to amend the current legislation in order to simplify the procedure for granting agricultural land to individuals and legal entities, as well as clarify the procedure for alienating such land.*

***Keywords:** land legislation, land plot, agricultural land, sale of land, sale of agricultural land plots.*