

К ВОПРОСУ О ПРИНУДИТЕЛЬНОМ ПРЕКРАЩЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Прасол Анна Михайловна

студент Кубанского государственного аграрного университета, РФ, г. Краснодар

Земли сельскохозяйственного назначения являются уникальным природным ресурсом, главным гарантом устойчивого продовольственного обеспечения населения и социальной стабильности общества. Они занимают одно из главных мест среди других благ, которые доступны человечеству и используемые им в той или иной сфере деятельности. Такие земли являются:

- необходимым средством производства в сельском и лесном хозяйстве;
- объектом права, который подлежит гражданско-правовому обороту;
- источником определенного дохода (в случае их использования надлежащим образом).

Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения имеют особый и очень важный статус с точки зрения продовольственной безопасности Российской Федерации, подлежат гражданско-правовому обороту и являются источником дохода (в случае их использования надлежащим образом).

Но, несмотря на особый статус рассматриваемой категории земель, всегда найдутся физические или юридические лица, которые используют такие земли не по назначению [3, с. 75]. Напомним, что использование земельного участка не по целевому назначению является нарушением обязанности, которая установлена Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [1]. Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования. Это следует из п. 2 ст. 7 и ст. 42 ЗК РФ. В результате использования земли не по назначению, они загрязняются, истощаются, ухудшается их плодородный слой, что приводит к неустойчивой интенсификации и неадекватному управлению этим ценным ресурсом [4, с. 86].

С целью пресечения ненадлежащего использования земель сельскохозяйственного назначения, на законодательном уровне закреплены положения о принудительном изъятии и прекращении прав на земельные участки данной категории (ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ) [2]. Так, в частности, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, а также земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случаях:

- если земельный участок используется с нарушением требований, установленных законодательством РФ, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде;
- если в течение трех и более лет подряд с момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или

использования с нарушением законодательства РФ такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

Таким образом, собственник земельного участка рассматриваемой категории может его лишиться в случаях снижения плодородия почв или причинения вреда окружающей среде, а также, если собственник не использует участок по назначению трех и более лет. При этом, принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника по основаниям, предусмотренным п. 2 и п. 3 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ, может осуществляться при условии неустранения указанных выше нарушений после привлечения виновного лица к административной ответственности. В таком случае, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления соответствующих материалов, обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов (п. 7 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ).

Учитывая, что в п. 1 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ речь идет о принудительном изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника и принудительном прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения и права аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, а о принудительном прекращении права собственности на указанную категорию участка не говорится ни слова, что является на наш взгляд, существенным пробелом в законодательстве, представляется возможным сделать вывод, что следствием принудительного изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения является принудительное прекращение права собственности на такой участок, т.е. исключение записи о праве собственности на него из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и продажу с публичных торгов [6]. Иначе говоря, в результате принудительного изъятия земельного участка, прекращается право собственности на него.

Данный вывод нашел свое подтверждение и в специальной литературе. Правоведы отмечают, что «...изъятие земельного участка у собственника является самостоятельным основанием прекращения права собственности на земельный участок» [5, с. 120; 7, с. 25]. С ними солидарен и С.А. Чаркин, который утверждает, что «...самостоятельным основанием прекращения права собственности (иных вещных или обязательственных прав) на земельный участок является его принудительное изъятие как санкция за земельные правонарушения. Здесь имеет место не регулятивное, а охранительное правоотношение» [8, с. 82].

Таким образом, полагаем, законодателю следовало бы устранить указанный пробел, дополнив норму п. 1 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ словами о принудительном прекращении права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения. Представляется, что это позволило бы на практике не допускать неоднозначного толкования рассматриваемой законодательной нормы.

Говоря о принудительном прекращении права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, следует отметить норму законодательства, которая, как представляется, не способствует сохранению и использованию земель указанной категории. Речь идет о норме п. 15 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ. Так, на наш взгляд, вызывает сомнение законодательное положение о том, что средства, вырученные от продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с публичных торгов либо приобретения такого земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследования его (п. 15 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ). Возникает вопрос: с какой целью законодатель принудительно изымает земельный участок сельскохозяйственного назначения, принудительно прекращает право собственности на него? Полагаем, ответ очевиден: для того, чтобы пресечь использование таких земель с нарушением требований, установленных законодательством, в результате чего они загрязняются, истощаются, ухудшается их плодородный слой, что приводит к проблемам его использования. Но, если законодатель изымает участок для того, чтобы впоследствии его продать и вернуть за него

деньги бывшему собственнику участка, то, собственно говоря, основной цели – недопущения использования участка с нарушением требований, установленных законодательством, достигнуто не будет. Ведь, если представить, это же лицо, на деньги, вырученные от продажи участка, может купить другой участок рассматриваемой категории и будет также продолжать его использовать, нарушая требования законодательных норм. В этой связи, представляется возможным предложить исключить норму п. 15 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ. Полагаем, что такая мера будет способствовать реализации практики надлежащего использования земель сельскохозяйственного назначения.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.
2. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 30. - Ст. 3018.
3. Алистархов В. Сложности обращения земель сельскохозяйственного назначения // Жилищное право. - 2020. - № 12. - С. 75 - 80.
4. Анисифорова М.В. Некоторые проблемы толкования и применения административно-правовых норм // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2021. - № 11. - С. 85 - 90.
5. Акатова Н.С., Артемьев А.А., Викторов В.Ю., Матвеев П.А. и др. Многообразие аспектов социальной политики. - Клин: Изд-во Филиала РГСУ в г. Клину, 2017. - 236 с.
6. Майборода В.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (постатейный) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
7. Матвеев П.А. Понятие и сущность функций права // Юридический вестник Кубанского государственного университета. - 2019. - № 2 (11). - С. 25-29.
8. Чаркин С.А. О некоторых проблемах правового регулирования прекращения права частной собственности на земельные участки // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2020. - № 5. - С. 82-86.