

*Дмитренко Анна Романовна, студентка 4 курса, факультет*

*«Юриспруденция»*

*ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т.  
Трубилина», г. Краснодар, Россия*

## **ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПУТЕМ ИЗЪЯТИЯ**

**Аннотация:** Конституция Российской Федерации признает и гарантирует право частной собственности, в том числе и на земельные участки, однако право собственности не является абсолютным правом, собственник не может использовать свое имущество нарушая прав и интересы других лиц. Потому помимо гарантий права собственности предусмотрены и ограничения. Ограничения права собственности на земельные участки помимо защиты интересов других лиц связаны с сохранением плодородности почвы. Гражданский Кодекс в качестве одного из оснований прекращения права собственности на земельные участки предусматривает изъятие участка у собственника. Специальные основания изъятия земельного участка сельскохозяйственного назначения предусмотрены в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В рамках данной статьи будут подробно рассмотрены основания и порядок изъятия земельного участка сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** земельный участок, право собственности, сельскохозяйственное назначение, процедура изъятия, торги.

**Annotation:** The Constitution of the Russian Federation recognizes and

guarantees the right to private property, including land, but ownership is not an absolute right, the owner cannot use his property in violation of the rights and interests of others. Therefore, in addition to guarantees of ownership, restrictions are also provided. Restrictions on the ownership of land in addition to protecting the interests of others are associated with maintaining soil fertility. The Civil Code as one of the grounds for termination of ownership of land provides for the removal of land from the owner. Special grounds for the seizure of agricultural land are provided for in the Federal Law “On the Turnover of Agricultural Land”. Within the framework of this article, the grounds and procedure for the withdrawal of agricultural land will be examined in detail.

**Key words:** land plot, property right, agricultural purpose, withdrawal procedure, bidding.

Поскольку земли целевого назначения, в частности, предназначенные для сельского хозяйства, имеют большую ценность, для охраны их от неиспользования и от порчи приняты специальные нормативно-правовые акты. В частности, Постановление Правительства Российской Федерации от 23.04.2012 г. № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации», неиспользование земельного участка сельскохозяйственного назначения – это отсутствие работ по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы [3].

Прекращение права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения путем изъятия – это санкция за земельное правонарушение. Здесь нормы права призваны не регулировать общественные отношения, а защищать особо ценные объекты гражданских прав. При этом изъятие земельного участка сельскохозяйственного назначения предусматривает установление обстоятельств правонарушения, а также доказывание необходимости такого изъятия [9].

Решение об изъятии принимается органами государственной власти, о возможности принятия такого решения собственник участка уведомляется заранее, ему направляется предупреждение о допущенных нарушениях. При этом собственник может согласиться с решением государственного органа об изъятии земельного участка и в таком случае участок подлежит продаже с торгов [6].

Однако положения Конституции предусматривают, что решение о лишении имущества должно приниматься в судебном порядке, поэтому решение об изъятии земельного участка сельскохозяйственного назначения принимается судом при установлении факта нарушения положений земельного законодательства, а также закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [2].

Земельное законодательство закрепляет условия и порядок проведения публичных торгов, введение запретов на участие в них бывшего собственника, оценщика, а также государственных и муниципальных служащих, принимавших участие в проведении мероприятий по выявлению нарушений.

Затем был разработан проект федерального закона, предусматривающий новую концепцию борьбы с самовольными постройками. Земельный Кодекс был дополнен положением о порядке отчуждения земельного участка, находящегося в частной собственности в случае его изъятия в связи с неиспользованием или использованием, ухудшающим состояние земельного участка. Изъятие и продажа земельного участка – это крайняя мера земельно-правовой ответственности [1].

Земельный участок сельскохозяйственного назначения изымается у собственника, если он не используется в течение трех лет по целевому назначению. Данный период не предусматривает сроки, когда участок не мог использоваться в силу объективных причин – стихийных бедствий, например. Наиболее распространенным основанием изъятия земельного участка сельскохозяйственного назначения является его использование, приводящее к ухудшению состояния и снижению плодородия [7].

В судебном порядке земельный участок сельскохозяйственного назначения не может быть изъят в случаях, когда участок является предметом ипотеки или если в отношении его собственников проводится процедура банкротства.

Изъятие земельного участка вследствие его эксплуатации, в результате которой уровень плодородия снижается и причиняется вред окружающей среде связано с необходимостью государственной охраны земель. Для этого разработан Федеральный закон «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», а также Приказ Министерства сельского хозяйства, предусматривающий порядок государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения. При нарушении требований эксплуатации происходит снижение уровня плодородия. Существенное снижение связано с сокращением содержания органического вещества в пахотном горизонте. Пахотный горизонт – это верхний слой почвы, который обрабатывается с целью улучшения структуры почвы [4].

Снижение плодородия также связано со снижением кислотности в кислых почвах, приводящая к увеличению растворимости токсичных соединений. Снижение связано с повышением щелочности почвы, ростом уровня калия и фосфора. Такие нарушения признаются причинением вреда окружающей среде. Для исчисления причиненного вреда разработана методика, помогающая оценить стоимость причиненного ущерба. В ней упомянуто загрязнение почвы как следствие несоблюдения нормативов, размещение отходов, самовольное размещение линейных объектов [6].

Использование земельного участка по нецелевому основанию – это второе наиболее распространенное основание для изъятия, оно связано с установлением факта неиспользования по целевому назначению, использования с нарушением законодательства в течение трех лет. Использование по целевому назначению предполагает использование по принадлежности, с учетом категории, в порядке, установленном законом. Земельный Кодекс

устанавливает, что земли сельскохозяйственного назначения используются для ведения сельскохозяйственного производства, для создания лесных насаждений, для научно-исследовательских работ. Перечисленные виды использования связаны с осуществлением определенного вида деятельности [5].

Факт неиспользования земельного участка по назначению устанавливается Правительством Российской Федерации путем установления признаков, связанных с отсутствием работ на пашнях по возделыванию, наличие на участке сорняков, площадь распространения которых превышает 30% от площади всего земельного участка, отсутствие сенокосения, выпаса скота, многолетних насаждений, работ по уборке урожая, зарастание участка кустарником более, чем на 30 % [7].

Установление неиспользования участка, влекущее его порчу производится путем осуществления государственного земельного надзора органами исполнительной власти путем наблюдения состояния участка. Признаки нарушений могут устанавливаться в рамках внеплановой проверки.

Если в рамках досудебной процедуры, при направлении предупреждения, собственник не устранит недостатки, то начинается судебная стадия изъятия земельного участка. Перед ней лицо привлекается к административной ответственности и в рамках исполнения административного наказания должен устранить нарушения. Это связано с восстановлением уровня плодородия почвы, уплатой штрафа, использованием по целевому назначению. При неисполнении наказания, орган, осуществляющий надзор направляет предписание в орган исполнительной власти субъекта. Данные действия - это обеспечительные меры для процедуры изъятия [8].

При начале процедуры изъятия собственник не может распоряжаться участком. Срок на обращение государственного органа в суд для принятия решения об изъятии земельного участка составляет два месяца и начинается с момента получения органом исполнительной власти материалов о правонарушении.

После принятия судом решения об изъятии земельного участка предусмотрен шестимесячный срок для продажи с торгов земельного участка. В течение данного срока ведутся кадастровые работы, устанавливается вид разрешенного использования, проводятся торги. Начальная стоимость определяется исходя из кадастровой стоимости, или исходя из рыночной цены, которая устанавливается положениями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Вырученные средства выплачиваются собственнику за вычетом расходов на подготовку и проведение торгов [4].

Подводя итог, следует отметить, что земельное правонарушение, связанное с нецелевым назначением или использованием, приводящим к ухудшению состояния участка влечет за собой неблагоприятные последствия для собственника, связанные с привлечением к административной ответственности и изъятием участка для продажи с торгов.

#### **Библиографический список:**

1. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ// Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
2. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ // Парламентская газета, N 140-141, 27.07.2002.
3. О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 23.04.2012 N 369 // Российская газета, N 95, 28.04.2012.
4. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 16.07.1998 N 101-ФЗ (ред. от 05.04.2016) // "Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, N 29, ст. 3399.
5. Малышева Е.Н. Изъятие земельных участков для государственных

и муниципальных нужд: новации правового регулирования / Е.Н. Малышева, Ю.Н. Самылина, П.А. Матвеев // Аллея науки. 2018. Т. 2. N 5 (21). С. 531 - 534.

6. Матвеев П.А. Понятие и классификация оснований прекращения права собственности на земельные участки / П.А. Матвеев // Новеллы права и политики 2017: Материалы Международной научно-практической конференции (г. Гатчина, 1 декабря 2017 г.): Сб. науч. тр. / Науч. ред. Т.О. Бозиев, Л.А. Голубева. Гатчина: Изд-во Государственного ин-та экономики, финансов, права и технологий, 2018. С. 137 - 141.

7. Матвеев П.А. Теоретико-правовая характеристика изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд / П.А. Матвеев // Юрист. 2017. N 13. С. 40 - 46.

8. Яковлева Т.А. К вопросу об изъятии земельного участка ввиду его нецелевого или ненадлежащего использования / Т.А. Яковлева, Д.Ю. Былачева // Вестник СВФУ. 2017. N 2 (06). С. 56 - 62.

9. Колиева А.Э., Мустафина С.А. О сущности судебного контроля над исполнением административных взысканий // Актуальные вопросы уголовного права, процесса и криминалистики. 2014. С. 81-84.