

УДК 355.227

## ОСОБЕННОСТИ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СЛУЧАЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ

Марциновская Кристина Олеговна<sup>1</sup>,

e-mail: ctdbkbyf@mail.ru,

<sup>1</sup>Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России), г. Москва, Россия

Актуальность рассматриваемой темы заключается в стремлении нивелировать некоторые проблемы, возникающие при изъятии земель сельскохозяйственного назначения в случае ненадлежащего их использования. Целью исследования является изучение ряда особенностей изъятия земель сельскохозяйственного назначения в случае ненадлежащего их использования, которые требуют законодательного регулирования. Особое внимание уделяется проблемам законодательного применения в процессе изъятия данных земельных участков. Анализируется нормативная база, регулирующая процедуру прекращения прав на земельные участки и осуществление полномочий государственного земельного надзора по данному направлению деятельности. Изучаются некоторые особенности, имеющие отрицательные последствия как для земель сельскохозяйственного назначения, так и для собственников данных участков. Приводятся рекомендации и возможные пути разрешения сложившихся проблемных ситуаций, а именно внесение изменений в урегулирование срока и порядка изъятия земель сельскохозяйственного назначения в случае ненадлежащего их использования. Используются формально-юридический метод и общенаучные методы познания.

**Ключевые слова:** изъятие земель, земли сельскохозяйственного назначения, ненадлежащее использование земли

## FEATURES OF THE SEIZURE OF AGRICULTURAL LAND IN CASE OF IMPROPER USE OF LAND

Martsinovskaya K.O.<sup>1</sup>,

e-mail: ctdbkbyf@mail.ru,

<sup>1</sup>Russian State University of Justice (RLA Ministry of Justice of Russia), Moscow, Russia

The relevance of the topic under consideration lies in the desire to neutralize some of the problems that arise when agricultural land is seized in case of improper use of land. The purpose of the study is to study a number of features of the seizure of agricultural land in case of improper use of land that require legislative regulation. Particular attention is paid to the problems of legislative application in the process of seizure of these land plots. The article analyzes the regulatory framework governing the procedure for termination of rights to land plots, as well as the exercise of the powers of state land supervision in this area of activity. Some features that have negative consequences both for agricultural land and for the owners of these plots were studied. Recommendations and possible ways of resolving the existing problematic situations are given, namely, amendments to the regulation of the term and procedure for the seizure of agricultural land in case of improper use of land. The article uses the formal legal method, general scientific methods of cognition.

**Keywords:** seizure of land, agricultural land, improper use of land

DOI 10.21777/2587-9472-2024-1-47-51

Согласно законодательству правообладатели имеют ряд обязанностей в отношении земельных участков, в частности они должны использовать данные участки согласно их целевому назначению и разрешенному применению, а также в соответствии с их предназначением. Нарушение приведенных требований может привести к неэффективному использованию ресурсов и утрате потенциала земли, например использование сельскохозяйственного участка для промышленных целей – к ухудшению почвы и уничтожению плодородности.

Правильное использование земельных участков гарантирует оптимальное применение ресурсов и сохранение их ценности на долгосрочной основе. Однако в случае нарушения установленных требований по использованию и охране земель земельный участок может быть принудительно изъят. Такие меры также применяются к охраняемым природным территориям, где правообладатели должны соблюдать дополнительные требования для сохранения уникальных экосистем [1, с. 49]. Если правообладатель не соблюдает установленные требования к использованию таких территорий, земля может быть принудительно конфискована.

Соответственно, соблюдение установленных требований по применению и охране земельных участков и природных территорий является важным аспектом, который обеспечивает устойчивое использование данных ресурсов и сохранение окружающей среды для будущих поколений.

Нормативно-правовая регламентация процедуры прекращения прав на земельные участки представлена Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, которые предусматривают механизм изъятия земельных участков и собственников, а также иными нормативно-правовыми актами, такими как Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и постановления Правительства РФ.

Процедура прекращения прав на земельные участки может быть вызвана различными причинами, такими как неиспользование участка в соответствии с назначением, нарушение правил использования земли или невыполнение условий договора. В таких случаях государство имеет право изъять участок у собственника или других правообладателей.

Одной из особенностей регулирования приведенной процедуры являются подробные и конкретные, законодательно закрепленные основания для признания земель сельскохозяйственного назначения неиспользуемыми.

Проанализировав Постановление Правительства РФ от 22 июля 2011 г. № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»<sup>1</sup> и Постановление Правительства РФ от 23 апреля 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»<sup>2</sup>, содержащих в себе критерии, при которых земельный участок подлежит изъятию, можно сделать вывод о том, что Постановление Правительства РФ № 369, утратившее силу, предлагало критерии, которые учитывали особенности введения сельскохозяйственного производства, осуществления связанной с ним деятельности на территории Российской Федерации и, соответственно, являлись более конкретизированными по сравнению с действующим на данный момент Постановлением Правительства РФ № 612, которое указывает, что критерием существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения является изменение числовых значений в процентном соотношении компонентов в составе почвы.

Однако важно также учитывать ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ, которая устанавливает ограничение изъятия земли только при случаях снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинения вреда окружающей среде.

Следовательно, критерии, указанные в действующем Постановлении № 612, классифицируют земли сельскохозяйственного назначения лишь по наличию тех или иных компонентов в составе по-

<sup>1</sup> Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения: постановление Правительства РФ: [от 22 июля 2011 г. № 612]. – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.10.2023). – Текст: электронный.

<sup>2</sup> 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 апреля 2012 г. № 369]. – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.10.2023). – Текст: электронный.

чвы, что является не корректным. На наш взгляд, данные критерии должны быть расширены и не под- лежать акцентированию проблемы лишь на состоянии почвенного слоя, а затрагивать и иные особен- ности, как это установлено в Постановлении № 369.

Однако существует и другая актуальная особенность, в частности алгоритм изъятия земель сель- скохозяйственного назначения в случае их ненадлежащего использования.

Алгоритм изъятия земельного участка сельскохозяйственного значения состоит из трех этапов.

Первый этап включает в себя выявления нарушения, а именно неправильное использование в со- ответствии с разрешенными видами (п. 1 ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ, согласно которому возможно изъятие, если такой земельный участок не используется по целевому назначению по истече- нии одного года с даты его приобретения).

Особенность данного порядка состоит в том, что на втором этапе изъятия земельного участка уполномоченный орган государственной власти или органы местного самоуправления обращаются в суд и подают заявление, в котором может быть указано о прекращении права собственности на данный земельный участок и о его последующей продаже на публичных торгах, без каких-либо ограничений, соответственно, предоставляя возможность бывшему владельцу выкупить свой изъятый земельный участок [2, с. 64]. Данная проблема заключается в том, что именно возвращение земельного участка сельскохозяйственного назначения предыдущему собственнику создает сложности в реализации зе- мельных реформ и ограничивает возможность улучшения земельного хозяйства [3, с. 65]. Кроме того, законодатель подчеркивает, что нарушение прав собственности является неоспоримо серьезной про- блемой, с которой сталкиваются многие правообладатели, но для пресечения таких нарушений госу- дарство применяет административные взыскания, включая штрафы. Чтобы предотвратить дальнейшие нарушения, связанные с данным участком, указание об этом отправляется в Росреестр, где регистрация сделок, связанных с данным участком, будет приостановлена. Следовательно, государство принимает решительные меры для защиты правообладателей и поддержания порядка в сфере собственности.

Другим недостатком проведения публичных торгов в приведенном процессе является то, что если торги не привели к каким-либо результатам, то последующие будут происходить с уменьшени- ем первоначальной цены на 20 %, достигая в конечном итоге 50 % от начальной стоимости участка. В результате прежний собственник теряет в доходах от продажи участка. Однако это, в первую очередь, его собственная вина, т.к. он не должным образом ухаживал за своим участком, что привело к его обес- цениванию.

Одним из явных недостатков, имеющим в последующем огромное значение для нового собствен- ника земельного участка сельскохозяйственного назначения, является то, что в государственном када-стре недвижимости отсутствует информация о том, что участок ранее был изъят [4, с. 311], соответ- ственно, это затрудняет определение статуса участка и создает препятствия для принятия соответствую- щих мер по его улучшению. Более целесообразно внести изменения в законодательство, позволяющие предусмотреть особые условия использования таких участков и увеличить срок хозяйственного освоения для компенсации возможного ущерба.

Важно обратить внимание на необходимость более тщательной проверки и контроля процесса изъятия земельных участков, что поможет предотвратить возможные злоупотребления и незаконные действия, которые могут нанести серьезный ущерб экосистеме и сельскохозяйственному сектору [5, с. 235].

Помимо перечисленного возникает вопрос об исчислении срока изъятия земель сельскохозяй- ственного назначения. Предыдущая редакция Федерального закона № 101-ФЗ гласила о том, что зе- мельный участок сельскохозяйственного назначения подлежит изъятию в судебном порядке в том слу- чае, если в течение трех и более лет с начала приобретения прав на него он не использовался для целей сельскохозяйственного производства. Существенную проблему представляет несоответствие Федерального закона № 101-ФЗ иным нормативно-правовым актам. Так, к примеру, в ст. 284 Граждан- ского кодекса РФ говорилось лишь о неиспользовании участка в течение трех лет, без уточнения того, с какого момента он должен быть исчислен [6, с. 569]. При процедуре изъятия возникали проблемы в определении сроков, а также точного момента возникновения права собственности на земельный уча- сток [7, с. 6].

Следовательно, стоит обратить внимание на необходимость точного определения момента возникновения права собственности на земельный участок. Следует учесть, что неиспользование участка может быть обусловлено не только отсутствием сельскохозяйственного производства, но и другими факторами, связанными с экономической или природной обстановкой. Несмотря на то, что в новой редакции Федерального закона № 101-ФЗ указано, что земельный участок сельскохозяйственного назначения может быть изъят у его собственника в судебном порядке, если в течение трех и более лет подряд участок не использовался по целевому назначению или использовался с нарушением законодательства, проблема сроков при изъятии осталась. Так, в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ при проведении государственного земельного надзора факта неиспользования участка срок будет исчисляться с момента обнаружения данных нарушений, вследствие чего участок подлежит изъятию в судебном порядке только по истечении трех лет со дня выявления нарушения. Данная норма является недоработанной, т.к. при выявлении приведенного факта участок уже является неиспользованным по целевому назначению [8, с. 54]. Кроме того, данная норма несопоставима с п. 4 ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ, в которой утверждается, что «приобретенный в соответствии с настоящей статьей такой земельный участок не используется по целевому назначению по истечении одного года с даты его приобретения»<sup>3</sup> и подлежит изъятию.

Итак, сопоставляя пункты приведенной статьи, которые должны регулировать и быть связующим звеном, дополняющим друг друга, возникает противоречие, соответственно, появляется проблема в применении данных норм. Законодателю необходимо детально изучить проблему исчисления срока неиспользования земель сельскохозяйственного назначения и принять меры для ее решения, учитывая и иные нормативно-правовые акты, в которых более урегулирован данный вопрос.

Таким образом, решение проблем, связанных с изъятием земельных участков сельскохозяйственного назначения, требует комплексного подхода и принятия соответствующих мер на законодательном уровне. При этом необходимо учитывать интересы всех заинтересованных сторон и стремиться к устойчивому и эффективному использованию земельных ресурсов. Проблема неиспользования земель сельскохозяйственного назначения становится особенно актуальной в настоящее время, когда многие земельные участки остаются без должного внимания и являются заброшенными. В процессе изъятия земель сельскохозяйственного назначения возникает ряд особенностей, которые требуют законодательного регулирования.

### Список литературы

1. Байдина Д.В., Труба А.С. К проблеме развития цифровизации отечественного агропромышленного комплекса // Теория и практика мировой науки. – 2020. – № 5. – С. 48–52.
2. Труба А.С., Можяев Е.Е., Марков А.К. Устойчивость развития сельского хозяйства // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. – 2020. – № 8. – С. 63–66.
3. Труба А.С., Анциферова О.Ю. Развитие кооперационных и интеграционных процессов в системе формирования устойчивости АПК // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2018. – № 10. – С. 64–68.
4. Семикин Д.А., Слабоспицкий А.С. Актуальные проблемы защиты прав потребителей // Современное право в условиях реформирования общества и государства: материалы Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участием / под ред. А.В. Семенова, С.Н. Бабурина, Т.В. Слюсаренко, О.А. Егеревой. – Москва, 2022. – С. 309–312.
5. Слабоспицкая А.С. Факторы, препятствующие развитию экономики замкнутого цикла в Российской Федерации // Актуальные проблемы экологии и природопользования: сб. науч. тр. XXIII Междунар. науч.-практ. конф. – Москва, 2022. – С. 234–238.
6. Гагарин А.Ю., Слабоспицкий А.С. Защита предпринимателя в суде с точки зрения многогранности его статуса // Актуальные проблемы экономики, управления и права: материалы IV Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участием, посвящ. памяти засл. деят. науки РФ, ученого-правоведа, д-ра юрид. наук, проф. М.Н. Марченко / отв. ред. Ю.В. Гаврилова. – Саратов, 2023. – С. 568–571.

<sup>3</sup> Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон: [от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 13 июня 2023 г.)] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 5.

7. Миндрин А., Лепке О. Организация сельскохозяйственного землепользования // АПК: экономика, управление. – 2008. – № 5. – С. 2–10.
8. Слабоспицкий А.С., Эльдерханов М.А. Основные вещно-правовые способы защиты гражданских прав // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 2. Юридические науки. – 2022. – № 3. – С. 50–57.

#### References

1. Bajdina D.V., Truba A.S. K probleme razvitiya cifrovizacii otechestvennogo agropromyshlennogo kompleksa // Teoriya i praktika mirovoj nauki. – 2020. – № 5. – S. 48–52.
2. Truba A.S., Mozhaev E.E., Markov A.K. Ustojchivost' razvitiya sel'skogo hozyajstva // Ekonomika, trud, upravlenie v sel'skom hozyajstve. – 2020. – № 8. – S. 63–66.
3. Truba A.S., Anciferova O.Yu. Razvitie kooperacionnyh i integracionnyh processov v sisteme formirovaniya ustojchivosti APK // Ekonomika sel'skohozyajstvennyh i pererabatyvayushchih predpriyatij. – 2018. – № 10. – S. 64–68.
4. Semikin D.A., Slabospickij A.S. Aktual'nye problemy zashchity prav potrebitel'ej // Sovremennoe pravo v usloviyah reformirovaniya obshchestva i gosudarstva: materialy Vseros. nauch.-prakt. konf. s mezhdunar. uchastiem / pod red. A.V. Semenova, S.N. Baburina, T.V. Slyusarenko, O.A. Egerevoj. – Moskva, 2022. – S. 309–312.
5. Slabospickaya A.S. Faktory, prepyatstvuyushchie razvitiyu ekonomiki zamknutogo cikla v Rossijskoj Federacii // Aktual'nye problemy ekologii i prirodopol'zovaniya: sb. nauch. tr. XXIII Mezhdunar. nauch.-prakt. konf. – Moskva, 2022. – S. 234–238.
6. Gagarin A.Yu., Slabospickij A.S. Zashchita predprinimatel'ya v sude s tochki zreniya mnogogrannosti ego statusa // Aktual'nye problemy ekonomiki, upravleniya i prava: materialy IV Vseros. nauch.-prakt. konf. s mezhdunar. uchastiem, posvyashch. pamyati zasl. deyat. nauki RF, uchenogo-pravoveda, d-ra yurid. nauk, prof. M.N. Marchenko / otv. red. Yu.V. Gavrilova. – Saratov, 2023. – S. 568–571.
7. Mindrin A., Lepke O. Organizaciya sel'skohozyajstvennogo zemlepol'zovaniya // APK: ekonomika, upravlenie. – 2008. – № 5. – S. 2–10.
8. Slabospickij A.S., El'derhanov M.A. Osnovnye veshchno-pravovye sposoby zashchity grazhdanskih prav // Vestnik Moskovskogo universiteta im. S.Yu. Vitte. Seriya 2. Yuridicheskie nauki. – 2022. – № 3. – S. 50–57.