

Научная статья

Original article

УДК 349.4

DOI 10.55186/25876740\_2023\_7\_5\_24

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ**

LEGAL REGIME OF AGRICULTURAL LAND IN THE LAND LEGISLATION OF  
THE RUSSIAN FEDERATION



**Рущицкая Ольга Александровна**, доктор экономических наук, доцент кафедры менеджмента и экономической теории, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург ул. Тургенева 23, к 4410. тел. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-2875-3306>, [mail.@urgau.ru](mailto:mail.@urgau.ru)

**Симачкова Наталья Николаевна**, кандидат исторических наук, доцент кафедры менеджмента и экономической теории, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург ул. Тургенева 23, к 4410. тел. (343)221-41-12, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5686-1569>, [nikolina73@yandex.ru](mailto:nikolina73@yandex.ru)

**Воронина Яна Викторовна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента и экономической теории, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург ул. Тургенева 23, к 4410. тел. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4271-6064>, [mail.@urgau.ru](mailto:mail.@urgau.ru)

**Кружкова Татьяна Ивановна**, кандидат исторических наук, доцент кафедры менеджмента и экономической теории, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г.

Екатеринбург ул. Тургенева 23, к 4410. тел. (343)221-41-12, ORCID:  
<http://orcid.org/0000-0002-4271-6264>, [mail.@urgau.ru](mailto:mail.@urgau.ru)

**Фетисова Анастасия Викторовна**, старший преподаватель кафедры менеджмента и экономической теории, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург ул. Тургенева 23, к 4410. тел. (343)221-41-12, ORCID:  
<http://orcid.org/0000-0002-4270-6062>, [mail.@urgau.ru](mailto:mail.@urgau.ru)

**Rushchitskaya Olga Aleksandrovna**, Doctor of Economics, Associate Professor of the Department of Management and Economic Theory, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Ural State Agrarian University", Ekaterinburg st. Turgeneva 23, to 4410. tel. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-2875-3306>, [mail.@urgau.ru](mailto:mail.@urgau.ru)

**Simachkova Natalya Nikolaevna**, Candidate of Historical Sciences, Associate Professor of the Department of Management and Economic Theory, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Ural State Agrarian University", Ekaterinburg st. Turgeneva 23, to 4410. tel. (343)221-41-12, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5686-1569>, [nikolina73@yandex.ru](mailto:nikolina73@yandex.ru)

**Voronina Yana Viktorovna**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Management and Economic Theory, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Ural State Agrarian University", Ekaterinburg st. Turgeneva 23, to 4410. tel. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4271-6064>, [mail.@urgau.ru](mailto:mail.@urgau.ru)

**Kruzhkova Tatyana Ivanovna**, Candidate of Historical Sciences, Associate Professor of the Department of Management and Economic Theory, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Ural State Agrarian University", Ekaterinburg st. Turgeneva 23, to 4410. tel. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4271-6264>, [mail.@urgau.ru](mailto:mail.@urgau.ru)

**Fetisova Anastasia Viktorovna**, senior lecturer of the Department of Management and Economic Theory, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher

Education "Ural State Agrarian University", Ekaterinburg st. Turgeneva 23, to 4410.  
tel. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4270-6062>, mail. @urgau.ru

**Аннотация.** Одной из главных задач для агропромышленного комплекса и страны в целом, является обеспечение качественного и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. От состояния этих земель, их плодородия и доходности зависит решение продовольственной проблемы страны. Учитывая произошедшие в стране изменения, большое внимание уделялось формированию правового фундамента этих преобразований. Активно принимались нормативные акты, призванные улучшать земельное законодательство и связанную с землями сельскохозяйственного назначения, часть гражданского законодательства. Наряду с другими мерами государства, законодательство должно обеспечить заинтересованность хозяйств в эффективном использовании сельскохозяйственных угодий и вовлечении в оборот неиспользуемых земель.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения является одним из важных аспектов земельного законодательства Российской Федерации. Сельскохозяйственные угодья играют ключевую роль в обеспечении продовольственной безопасности страны, поэтому их использование и охрана должны быть строго регулированы.

В данной статье будут рассмотрены основные положения земельного законодательства, касающиеся правового режима земель сельскохозяйственного назначения. Будут проанализированы понятие и классификация таких земель, а также особенности их использования и защиты. Материал поможет получить представление о том, какое значение придается сельскохозяйственным угодьям в России, какие требования предъявляются к их использованию и какие механизмы гарантируют защиту прав собственников или пользователей данных земель.

**Annotation.** One of the main tasks for the agro-industrial complex and the country as a whole is to ensure high-quality and rational use of agricultural land. The

solution to the country's food problem depends on the condition of these lands, their fertility and profitability. Considering the changes that have occurred in the country, much attention was paid to the formation of the legal foundation for these transformations. Regulatory acts were actively adopted to improve land legislation and the part of civil legislation related to agricultural lands. Along with other government measures, legislation should ensure the interest of farms in the efficient use of agricultural land and the involvement of unused land in circulation.

The legal regime of agricultural land is one of the important aspects of land legislation of the Russian Federation. Agricultural land plays a key role in ensuring the country's food security, so its use and protection must be strictly regulated.

This article will discuss the main provisions of land legislation relating to the legal regime of agricultural lands. The concept and classification of such lands, as well as the features of their use and protection will be analyzed. The material will help to get an idea of what importance is attached to agricultural land in Russia, what requirements are imposed on their use and what mechanisms guarantee the protection of the rights of owners or users of these lands.

**Ключевые слова:** земельное законодательство, земли сельскохозяйственного назначения, правовой режим, сельскохозяйственные угодья.

**Key words:** land legislation, agricultural land, legal regime, agricultural land.

Роль государства и общества в развитии правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения является одним из ключевых аспектов успешной реализации данной задачи. Государство имеет прямое отношение к установлению и соблюдению правовых норм, регулирующих использование и охрану земель. Оно должно создавать эффективные механизмы контроля за использованием сельскохозяйственных земель, а также предусматривать санкции за нарушение установленных правил и норм.

Государство также должно обеспечивать правовую защиту земельных прав сельскохозяйственных производителей и бороться с незаконным завладением

сельскохозяйственными угодьями. Для этого необходимо развивать систему государственной регистрации земельных прав, обеспечивать доступ к информации о земельных участках и их владельцах, а также разрабатывать программы по предоставлению сельскохозяйственных земель в аренду и продажу.

Изучая развитие и становление земельного законодательства в Российской Федерации за последние десятилетия, можно сделать вывод о том, что авторитет земельного права, как независимой отрасли, регулирующей общественные отношения по поводу использования и защиты земель в стране, сохраняется. При этом одну из основных задач, которую оно должно решать, составляет обеспечение правовыми методами равновесия частных и публичных интересов в использовании земель сельскохозяйственного назначения. Достижение этой цели реализуется совокупностью правовых средств, среди которых особое место занимает урегулирование различных по характеру и содержанию земельных отношений[1].

Статья 77 Земельного Кодекса РФ определяет земли сельскохозяйственного назначения, как земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Земли, расположенные за пределами городской или поселковой черты подразделяются на две части: одна используется для хозяйств, предоставленных в собственность, либо пользование, другая в дальнейшем может быть использована для этих целей. Рассматриваемая категория земель относится к важным, оберегаемым государством землям, поскольку именно они обеспечивают продовольственную безопасность нашей страны[2].

Состав земель сельскохозяйственного назначения включает в себя:

- Сельскохозяйственные угодья (сенокосы, пастбища, пашни, луга, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) являются наиболее плодородной частью земель, поэтому им принадлежит первенство при использовании и они подлежат обязательной охране;

- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникационными конструкциями. Следовательно, это территории, которые заняты обслуживанием сельскохозяйственного производства, на них, непосредственно, сама продукция не реализуется.

- Земли, занятые лесными насаждениями, кустарниковой и древесной растительностью. предназначены для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий.

- На землях сельскохозяйственного назначения могут располагаться водные ресурсы и объекты (в том числе пруды, образованные водоподпорные сооружения на водотоках и используемые для целей осуществления прудовой аквакультуры), выполняющие своеобразную функцию обслуживания сельскохозяйственных производств для орошения, потребления в животноводческих хозяйствах и прочих нужд.

- Участки, включающие в себя здания, сооружения, постройки, иные вспомогательные объекты, которые используются для с\х производства, для хранения и первичной обработки любых видов продукции. Без них не сможет существовать и активно развиваться сельскохозяйственная деятельность

Земли, относящиеся к сельскохозяйственным угодьям, рассматриваются как особо значимые, продуктивные, поэтому правовой режим, прежде всего, определяет два вида земель:

- особо ценные (сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району);

- иные с\х земли[2];

Полный перечень ценных сельскохозяйственных угодий определяется законодательством РФ из её субъектов, применительно к их конкретным территориям. То есть, каждый субъект Российской Федерации вправе утвердить для своей территории перечень тех земель, которые относятся к особо ценным.

По мнению, доктора юридических наук, профессора, Чубунова Г. В. смысл выделения в составе сельскохозяйственных земель особо ценных угодий, заключается в том, что этот перечень служит основанием для неприкосновенности и охраны земель[3].

Действующее земельное законодательство, как правило, исходит из того, что сельскохозяйственные угодья в принципе должны использоваться только по целевому назначению и предоставление их для любых иных нужд нежелательно.

Исключительные случаи, когда допустим перевод сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию, установлены ст. 7 ФЗ от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [6]. Это случаи, связанные:

1) с консервацией надела – процедура по уменьшению степени упадка земель и прекращение дальнейшего ухудшения их состояния;

2) с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;

3) с появлением или изменением черты расположенного рядом населенного пункта;

4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии вариантов размещения этих объектов, за исключением размещения на землях, кадастровая стоимость которых на 50% и больше превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях;

Стоит отметить, что сельскохозяйственные угодья являются весьма желаемым объектом, который хотят получить для строительства многие инвесторы. Судебная практика изобилует примерами тяжб, предметом которых

становились сельскохозяйственные угодья, и суды подчеркивают, что особый статус в отношении этих земель, вызванный их повышенной ценностью в связи с плодородностью почв по сравнению с другими, определяет правовой режим возможности их использования; для принятия же решения об использовании или запрете указанной категории земель учитывались площади таких земель в области, их фактическая эксплуатация, прогноз развития сельского хозяйства, потребность окружающей среды и экономики для земель по другому назначению и прочие факторы[7].

В настоящее время решает поставленную задачу сформированная система земельного законодательства, состоящая из федеральных законов, законов субъектов и нормативных актов органов местного самоуправления. Возглавляет такую систему Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ. Кодексом определен порядок владения землей, арендные отношения, защита земель. Также он базируется на ряде принципов, закрепленных в статье 1 закона. Данные принципы вытекают, в основном, из положений Конституции РФ (ст. 9) о том, что земля и иные природные резервы используются и подлежат защите в Российской Федерации как основа жизни и деятельности людей, живущих на соответствующей территории, и что земля может быть в частной, государственной, муниципальной и других формах собственности[1]. Первый из рассматриваемых принципов акцентирует, что земля считается наиважнейшей составляющей природы, поскольку на ней произрастают леса, находятся водные объекты, в недрах расположены бесценные запасы полезных ископаемых. Исходя из этих естественных природных свойств земли формируются способы ее использования в деятельности человека[2].

Под правовым режимом сельскохозяйственных земель следует понимать установленный законом порядок их учета, мониторинга, кадастра, пользования и охраны. Главная цель правового регулирования данной категории заключается в грамотном обеспечении функционирования сельскохозяйственного товарного производства в стране. На это, в принципе, должны быть направлены все основные нормы, устанавливающие порядок владения, пользования и



распоряжения земельными участками в аграрном секторе[4]. Как объект правового режима, земли сельскохозяйственного назначения, имеют следующую систему:

- общий объект (часть земельного фонда) земля, обладающая плодородными почвами;

- родовой объект (категории земель), земли с/х назначения представляют ту часть земельного фонда, которая предназначена и эксплуатируются по основному назначению, не исключая сопутствующие цели их хозяйственного использования. Например, на этих землях могут располагаться мастерские для сельхозтехники, перерабатывающие предприятия.

- конкретный объект (земельное угодье), участок для непосредственного целевого назначения. Под этим подразумевается основное предназначение земель рассматриваемой категории; на конкретный объект распространяется действие норм земельного, гражданского, водного и иных отраслей права;

Путем разделения земли по виду объекта правового регулирования, различают три вида правового режима землепользования: общий, особый и специальный. Первый вид распространяется на все земли, и предусматривает использование земель по их целевому назначению. Особый режим характерен для сельскохозяйственных земель, выражается в их использовании непосредственно для сельскохозяйственных целей. Последний, специальный правовой режим относится к неплодотворным и истощенным земельным угодьям. Его применение нужно для восстановления указанных земель и предотвращения их деградации в будущем.

В результате действий собственников земельных участков, которые имеют право самостоятельного хозяйствования на земле, правовой режим рассматриваемой категории земель, может быть изменен[6].

Регулирование правового режима сельскохозяйственных земель невозможно без специальных уполномоченных государственных органов. Создание и реализация государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере земельных отношений в части, касающейся земель

сельскохозяйственного назначения, по государственному мониторингу таких земель возлагается на Министерство сельского хозяйства РФ. Федеральная служба государственной регистрации (Росреестр) осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, принятие и снятие с учета бесхозяйных объектов недвижимого имущества, контроль за землеустройством, кадастровый учет и иные немаловажные функции. Также земельный надзор за соблюдением законодательных норм, требований защиты и пользования земель реализуют Росреестр, Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор) и Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор) и их территориальные органы.

Далее следует определить круг субъектов по использованию земель сельскохозяйственного назначения. Не каждое физическое или юридическое лицо может обладать правом собственности на земельные участки различных категорий, а лишь то, которое в соответствии со своим правовым статусом может осуществлять тот или иной вид эксплуатации земли. Согласно ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использовать граждане; хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, другие коммерческие и некоммерческие, казачьи общества; опытно-производственные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научных организаций, образовательные организации, подготавливающие кадры сельскохозяйственного профиля, общеобразовательные учреждения, общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока. Этой же статьей устанавливается, что земли, пригодные для нужд сельского хозяйства предоставляются, в первую очередь, для сельскохозяйственных целей. Статистика показывает, что сельскохозяйственные предприятия, так как именно они используют большую часть земель сельскохозяйственного назначения, в приоритете при предоставлении земельных участков[2].

Принятие земельного участка для личного подсобного хозяйства подразумевает проживание вблизи участка и использование его в свободное от основной работы время. Такой участок может состоять из полевого и приусадебного земельных участков, последний размещается около жилого дома.

Что касается юридических лиц, то им могут предоставляться участки из состава земель сельскохозяйственного назначения. Коммерческие организации в форме хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов обладают общей правосубъектностью. Как разъяснили Пленум Верховного Суда РФ и Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ, коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных организаций, предусмотренных законом, наделены общей правоспособностью и могут осуществлять любые виды предпринимательской деятельности, не запрещенные законом, если в учредительных документах таких коммерческих организаций не содержится исчерпывающий перечень видов деятельности, которыми соответствующая организация вправе заниматься. Следовательно, хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы могут получить землю независимо от уставных целей деятельности, если в их учредительных документах не содержится исчерпывающий перечень видов деятельности, которыми соответствующая организация вправе заниматься. Главное, чтобы эти организации использовали землю по основному целевому назначению – для ведения сельскохозяйственного производства или иных связанных с ним целей. Это может быть как основной вид деятельности организации, так и вспомогательный в виде подсобного производства, филиала[9].

Унитарные предприятия и некоммерческие организации, такие, как потребительские кооперативы общественные организации, религиозные организации и иные, имеют возможность получить земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения только при наличии специальной правосубъектности. В уставе организации должен быть предусмотрен такой вид деятельности, как ведение сельскохозяйственного производства.

К особым субъектам относятся хуторские, городские и иные казачьи общества (ст. 6.2 ФЗ «О некоммерческих организациях»), представляющие собой юридические лица, которым безвозмездно отводятся земельные наделы для совместного землепользования на основе традиционных для казачества форм общинного владения землей либо общей собственности на землю (долевой или совместной) [5]. Также являются особыми субъектами родовые общины и семьи из числа малочисленных народов Севера, объединенные с традиционными промыслами. Им передаются в комплексное пользование оленьи пастбища, охотничьи рыболовные и другие угодья.

Таким образом, при решении вопроса о предоставлении земель сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных нужд существенное значение имеет качество земель и их соответствие для проведения работ [8]. Как правило, для строительства промышленных объектов предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения наихудшего качества по кадастровой стоимости.

Можно сказать, что на федеральном уровне длительный период времени отсутствовали инициативы по формированию общей для России аграрной политики, которая представляла бы собой комплекс управленческих мер. До настоящего времени значительная часть земель сельскохозяйственного назначения продолжает находиться в общей долевой собственности большого количества лиц. При этом правовой режим этих земель далек от идеала.

Серьезную обеспокоенность вызывает нерациональное использование особо ценных сельскохозяйственных земель. Сложившаяся ситуация требует скорейшего принятия мер законодательного характера, по усилению ответственности пользователей за порчу почв и ухудшение их плодородия сельскохозяйственного назначения.

## Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023)
3. Федеральный закон "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" от 16.07.1998 N 101-ФЗ (последняя редакция)
4. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ (последняя редакция)
5. Федеральный закон "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 11.06.2003 N 74-ФЗ (последняя редакция)
6. Федеральный закон "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 N 172-ФЗ (последняя редакция)
7. Федеральный закон от 03.07.2016 N 354-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации"// "Российская газета", N 151, 12.07.2016
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2005 N 145 (с изменениями и дополнениями) "Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения"// В данном виде документ опубликован не был. СПС «Консультант Плюс»
9. Постановление Верховного Суда РФ от 20.02.2015 по делу N 305-АД14-5167 // СПС "КонсультантПлюс".

## Literature

1. Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on 12/12/1993 with amendments approved during the all-Russian vote on 07/01/2020)

2. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 N 136-FZ (as amended on August 4, 2023) (as amended and supplemented, entered into force on October 1, 2023)

3. Federal Law "On State Regulation of Ensuring the Fertility of Agricultural Lands" dated July 16, 1998 N 101-FZ (latest edition)

4. Federal Law "On the turnover of agricultural land" dated July 24, 2002 N 101-FZ (latest edition)

5. Federal Law "On Peasant (Farming) Economy" dated 06/11/2003 N 74-FZ (latest edition)

6. Federal Law "On the transfer of lands or land plots from one category to another" dated December 21, 2004 N 172-FZ (latest edition)

7. Federal Law of July 3, 2016 N 354-FZ "On amendments to certain legislative acts of the Russian Federation in terms of improving the procedure for the withdrawal of land plots from agricultural lands when they are not used for their intended purpose or used in violation of the legislation of the Russian Federation" // "Rossiyskaya Gazeta", N 151, 07/12/2016

8. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation dated July 4, 2005 N 145 (with amendments and additions) "On approval of Methodological Recommendations for the State Cadastral Valuation of Agricultural Lands" // The document was not published in this form. SPS "Consultant Plus"

9. Resolution of the Supreme Court of the Russian Federation dated February 20, 2015 in case No. 305-AD14-5167 // SPS "ConsultantPlus".

© Рущицкая О. А., Симачкова Н. Н., Воронина Я. В., Кружкова Т. И., Фетисова А. В., 2023. *International agricultural journal*, 2023, №5, 1689-1702

**Для цитирования:** Рущицкая О. А., Симачкова Н. Н., Воронина Я. В., Кружкова Т. И., Фетисова А. В. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения в земельном законодательстве Российской Федерации // *International agricultural journal*. 2023. №5, 1689-1702.