

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ И РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Н.И. Ковальчук

*доцент кафедры трудового и социального права
юридического факультета*

*Омского государственного университета им. Ф.М. Достоевского,
кандидат юридических наук, доцент*

Сравнительный анализ предоставления крестьянским (фермерским) хозяйствам (далее – КФХ) для осуществления их деятельности земельных участков из государственной или муниципальной собственности будет полезен с целью совершенствования правового регулирования земельных отношений в России и Республике Беларусь.

Фермерские хозяйства по законодательству этих стран, хотя и образуются на семейной основе, но имеют разный правовой статус [1]. Если по ФЗ от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» в России фермерское хозяйство представляет собой объединение граждан на основе соглашения, то по одноименному Закону Республики Беларусь от 18 февраля 1991 года № 611-XII - это коммерческая организация. Поэтому субъектом прав на земельный участок в РФ являются члены КФХ, а в РБ - само КФХ как юридическое лицо. Согласно ст. 86.1 ГК РФ допускается создание КФХ как юридическое лицо, но только теми гражданами, которые уже ведут совместную деятельность в области сельского хозяйства без образования юридического лица на основе соглашения о создании КФХ. В этом случае земельный участок является собственностью юридического лица. Земельный участок как объект недвижимости, являющийся основным средством производства в сельском хозяйстве, более определенное правовое положение имеет в организации со статусом юридического лица.

Основания и порядок предоставления земельных участков из государственных или муниципальных земель для деятельности фермерского хозяйства устанавливаются Земельным кодексом РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ и ФЗ от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Детальное урегулирование порядка предоставления земельных участков на столь высоком уровне, с одной стороны, перегружает кодифицированный акт, а с другой, предоставляет субъектам большие гарантии в приобретении земельных участков. В статье 35 Кодекса Республики Беларусь о Земле от 23 июля 2008 года № 425-З установлено, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется на основании решений об изъятии и предоставлении земельных участков, а порядок этой процедуры урегулирован Президентом Республики Беларусь.

После создания КФХ его члены, граждане РФ, могут приобрести из государственных или муниципальных земель земельные участки в общую

совместную собственность или по соглашению между ними в общую долевую собственность. Членам КФХ в России также предоставляются земельные участки в безвозмездное пользование или на основе договора аренды. Иностранцы граждане и лица без гражданства, как в РФ, так и в Республике Беларусь могут иметь сельскохозяйственные земельные участки только на праве аренды.

Фермерские хозяйства в Республике Беларусь могут иметь земельные участки на ограниченных вещных правах или обязательственных правах, поскольку земли сельскохозяйственного назначения не могут быть в частной собственности. Земельные участки сельскохозяйственного назначения согласно статьям 13-16 Кодекса Республики Беларусь предоставляются в пожизненное наследуемое владение (только гражданам Республики Беларусь), постоянное пользование, временное пользование и аренду.

По статье 40 Кодекса Республики Беларусь после государственной регистрации КФХ земельный участок предоставляется ему по выбору в постоянное пользование или аренду либо главе этого хозяйства в пожизненное наследуемое владение или аренду в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь. Когда земельный участок предоставляется главе хозяйства на праве пожизненного наследуемого владения, КФХ как юридическое лицо не может одновременно стать субъектом прав на этот же земельный участок. С другой стороны, гражданин получает земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения не для личных целей, а как глава фермерского хозяйства для его деятельности. Это связывает главу КФХ обязательством обеспечить использование земельного участка фермерским хозяйством со статусом юридического лица. Представляется, что такая конструкция земельных отношений неустойчива, более уязвима, нежели напрямую предоставление земельного участка КФХ юридическому лицу на праве постоянного пользования.

В России на ограниченных вещных правах земельные участки фермерскому хозяйству не предоставляются. Однако, предоставленные до введения в действие ЗК РФ, продолжают использоваться на этом праве, хотя могут быть приобретены в собственность или аренду по льготной цене, а в случаях, установленных в региональном законодательстве, бесплатно.

Из государственных и муниципальных земель КФХ РФ могут получать земельные участки в собственность, аренду на аукционе или без торгов, за плату или бесплатно. Земельные участки предоставляются КФХ без проведения торгов на праве собственности согласно подп. 8, 9, 10 ч. 2 ст. 39.3 ЗК РФ или аренды в соответствии с подп. 12, 15, 31 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ.

Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, фермерским хозяйствам для осуществления их деятельности установлены ст. 39.18 ЗК РФ. Главой фермерского хозяйства подается заявление о предоставлении земельного участка в орган местного самоуправления, последний обеспечивает

опубликование в средствах массовой информации извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей. Считается, что это порядок предоставления земельного участка без аукциона. И это так, если отсутствуют другие заявления о намерении приобрести этот земельный участок, тогда с главой КФХ заключают договор купли-продажи или договор аренды земельного участка. Но при поступлении заявлений от иных граждан по поводу получения этого же земельного участка, проводится аукцион [2].

По общему правилу в Республике Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются по результатам аукционов. Применительно к КФХ аукцион может проводиться только на право заключения договора аренды. При этом, без проведения аукционов земельные участки могут предоставляться в случаях, устанавливаемых Президентом Республики Беларусь.

Процедура предоставления фермерскому хозяйству земельного участка в Республике Беларусь начинается с подачи заявления гражданами, пожелавшими создать КФХ, в соответствующий районный исполнительный комитет о подтверждении возможности размещения КФХ и предполагаемом месте размещения земельного участка для ведения фермерского хозяйства. То есть, прежде чем будет сформирован земельный участок, требуется согласовать его местоположение с органами власти.

Согласно ст. 40 Кодекса Республики Беларусь районный исполком, принимая решение, обеспечивает преимущество в получении земельного участка при прочих равных условиях фермерским хозяйствам, создаваемым лицами, зарегистрированными в населенном пункте, расположенном на территории соответствующего сельсовета, а также членам (работникам) реорганизуемых или ликвидируемых сельскохозяйственных организаций. Такое преимущество обеспечивает трудовую занятость местного сельского населения Республики Беларусь.

Российское законодательство направлено на привлечение населения в сельскую местность, испытывающую нехватку рабочей силы, поэтому поощряет переселяющихся для создания фермерских хозяйств в малонаселенные муниципальные районы. Для этого гражданам, объединившимся в КФХ, земельные участки предоставляются в безвозмездное пользование до шести лет, если они осуществляют деятельность в муниципальных образованиях, определенных субъектом РФ (подп. 6 п. 2 ст. 39.10 ЗК РФ). При использовании земельного участка в соответствии с разрешенным использованием в течение пяти лет, он предоставляется гражданам бесплатно (п. 4 ст. 39.5 ЗК РФ).

В России и Республике Беларусь земельные участки, предоставляемые фермерским хозяйствам, образуются, в первую очередь, из земель фонда перераспределения. В России он формируется из земель, приобретенных РФ, субъектом РФ или муниципальным образованием за счет земель, собственники

от которых отказались, а также из невостребованных земельных долей в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

В обеих странах идет ориентация на долгосрочную аренду, что способствует надлежащему поддержанию качества сельскохозяйственных земель со стороны арендатора. Сроки аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения установлены в РФ от трех до сорока девяти лет для сельскохозяйственного производства, а для сенокошения и выпаса скота - до трех лет. В Республике Беларусь срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства не может быть менее десяти лет, но не должен превышать девяноста девяти лет, а временное пользование земельными участками КФХ установлено на срок до десяти лет.

Земельные участки, предоставляемые КФХ, не должны быть малы по размеру, поскольку фермерское хозяйство занимается предпринимательской деятельностью. Но разные регионы России обладают неодинаковым количеством сельскохозяйственных земель, поэтому Закон о КФХ предоставляет право субъектам РФ установить в своих законах предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, которые можно предоставить фермерскому хозяйству. Например, в соответствии с п.1 ст. 7 Закона Омской области эти предельные размеры земельных участков составляют от 0,04 га до 300 га.

Фермерские хозяйства России могут приобретать земельные участки не только из государственных или муниципальных земель, но и по гражданско-правовым сделкам с частными лицами. Поэтому общее количество сельскохозяйственных угодий, находящихся у КФХ на праве собственности, не может превышать установленный для гражданина максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района. Это ограничение устраняет земельный монополизм и способствует конкуренции, что положительно сказывается на развитии сельского хозяйства.

Поскольку в Республике Беларусь сельскохозяйственные земли не могут находиться в частной собственности, то ограничитель устанавливается для владения землями на праве пожизненного наследуемого владения и только в части предоставления государственных земель, не более 100 гектаров.

Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, в том числе фермерского хозяйства, не ограничивается обеими странами.

Анализ правового регулирования предоставления земельных участков для КФХ из государственных и муниципальных земель в России и Республике Беларусь показывает, что оно осуществляется земельным законодательством, а не нормативными актами, определяющими статус крестьянских (фермерских) хозяйств.

Библиографический список

1. Тихомиров, М.Ю. Комментарий к Федеральному закону «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (постатейный). – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2015.
2. Устюкова, В.В. Предоставление земельных участков для ведения фермерского хозяйства: новые подходы // Журнал российского права. –2016. – № 1. – С. 42 – 46.

К ВОПРОСУ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКОМ МЕХАНИЗМЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В ГОСУДАРСТВАХ-ЧЛЕНАХ ЕАЭС

К.В. Колесникова

*доцент кафедры экологического, земельного и трудового права,
ФГАОУ ВО «Северо-Кавказский федеральный университет»,
кандидат юридических наук, доцент*

Одной из составляющих как национальной, так и наднациональной безопасности признана экологическая безопасность и рациональное природопользование, обеспечение которых, на наш взгляд, в значительной степени зависит от объемов финансирования охраны окружающей среды и природопользования. Эффективное и достаточное финансирование указанной сферы, безусловно, является основополагающим фактором формирования эколого-безопасного пространства.

Достижение должного уровня экологической безопасности должно быть не только целью деятельности отдельных стран, но и вполне может реализовываться в рамках союза государств. Механизм обеспечения экологической безопасности должен включать правовые и экономические аспекты.

При этом финансирование мероприятий в области охраны окружающей среды и рационального природопользования само по себе является неотъемлемой частью обеспечения экологической безопасности.

Законодательство государств ЕАЭС не содержит определения экономического механизма охраны окружающей среды.

Т.В. Петровой отмечается, что действующий правовой механизм финансирования деятельности по охране окружающей среды базируется на сочетании двух основных принципов: принципа платности природопользования, в том числе за негативное воздействие на окружающую среду, и принципа участия публично-правовых образований (Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований) в финансовом обеспечении планируемых ими мер по охране окружающей среды [1, с. 28].