В последнее время довольно остро встала проблема нарушения собственниками и арендаторами земельных участков сельхозназначения требований земельного законодательства, в части нецелевого использования либо вовсе не использования земельных участков. В результате указанных действий (бездействия) землепользователей огромные площади сельскохозяйственных угодий приходят в негодность, утрачивают свои плодородные качества.

В структуре земельного фонда особое место занимают земли сельскохозяйственного назначения, понятие которых связано со сферой сельскохозяйственного производства. К землям сельскохозяйственного назначения относятся все земли, основным целевым назначением которых является их использование в сельском хозяйстве.[[1]](#footnote-1) В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса[[2]](#footnote-2) землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.[[3]](#footnote-3)

Использованием земель не по целевому назначению, т.е. не в соответствии с теми целями, для которых они предоставлены, являются изменение режима земель, нарушение землеустроительных проектов, результатов отводов и предоставления земельных участков; осуществление непредусмотренных видов деятельности. Данная проблема достаточно обширна и затрагивает многочисленные регионы нашей страны, в частности и регион, в котором мы проживаем.

В настоящий момент в Тверской области колоссальное количество земель сельскохозяйственного назначения или земель в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства, не используются по назначению. [[4]](#footnote-4)Проблема неиспользования земель данной категории проявляется в том, что они находятся в частной собственности. Данную проблему также выделил в своем докладе начальник отдела государственного земельного надзора И.Н. Голубев.[[5]](#footnote-5) В период приватизации земельные наделы колхозов и совхозов были скуплены инициативными людьми. Земельный налог составляет 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка. Учитывая столь невысокую налоговую ставку, данные земли используются как долгосрочный вклад, а не по назначению. В результате земли сельскохозяйственного назначения зарастают бурьяном, древесно–кустарниковой растительностью на протяжении нескольких лет, постепенно становятся непригодными к использованию. Продавать их по кадастровой стоимости нецелесообразно. Арендовать такие земли так же невыгодно, ибо арендатор становится слишком зависимым от решений собственника земли. От такого положения дел страдает сельское хозяйство. Надзорные государственные органы Тверской области при проведении проверок соблюдения земельного законодательства на землях сельскохозяйственного назначения выявляют нарушения земельного законодательства с учетом критериев, установленных Постановлением Правительства РФ от 23.04.2012 № 369 "О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах РФ".[[6]](#footnote-6) Федеральным законом № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"[[7]](#footnote-7) установлено, что земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. В настоящее время имеется спрос на землю для индивидуальной жилой застройки (ИЖС), но, как правило, он может быть удовлетворён в основном только за счёт земель сельскохозяйственного назначения, расположение которых позволяет осуществить перевод в земли населенных пунктов. Одним из условий перевода земель в ИЖС является включение участка в границы населенного пункта в порядке утверждения или изменения генерального плана. Таким образом, все большие площади сельскохозяйственных угодий выбывают из оборота земель сельскохозяйственного назначения. Специалистами Управления, одновременно по должности являющимися государственными инспекторами по использованию и охране земель, проводятся проверки соблюдения земельного законодательства в отношении правообладателей земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Тверской области. В 2014 году на землях сельскохозяйственного назначения выявлено 84 нарушения законодательства, ответственность за которые предусмотрена ч. 1 и ч. 1.1 ст. 8.8 КоАП РФ, а именно: использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием или неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом, а также неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение срока, установленного указанным Федеральным законом. Информация по данным нарушениям ежеквартально направляется в Управление Федеральной налоговой службы Тверской области для учета в работе по налогообложению правообладателей по повышенной ставке. На виновных лиц наложены административные штрафы на общую сумму 448,5 тыс. руб.

Для того, чтобы углубиться в изучение настоящей проблемы, мы сравнили наш регион с Псковской областью. Так в 2016 году Управлением Россельхознадзора по Тверской и Псковской областям продолжена работа по инициированию изъятия земель сельхозназначения в случае их ненадлежащего использования или использования не по назначению.

В соответствии со ст.6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[[8]](#footnote-8), земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у собственника в судебном порядке.

цель изъятия неиспользуемых земель состоит в том, чтобы вернуть их в сельскохозяйственный оборот, заставить пахотные земли работать. Закон направлен на изъятие земель у тех собственников, которые скупили в свое время десятки и сотни гектаров земли и не используют их, либо используют не по назначению.

В 2016 году Управлением Россельхознадзора по Тверской и Псковской областям направлено в органы исполнительной власти 9 материалов в отношении неиспользуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения общей площадью 45 га (8 - по Псковской и 1- по Тверской области).

В 2016 году судом рассмотрены материалы по 32 неиспользуемым земельным участкам сельскохозяйственного назначения общей площадью 420,19 га и принято решение об их изъятии и продаже с публичных торгов.

Так, в феврале 2016 года Арбитражный суд Тверской области принял решение об изъятии и продаже с публичных торгов десяти земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Давыдовском сельском поселении Тверской области в районе деревень Бяково, Федосьино и Пальцино.

Как показали проверки, проведенные Управлением Россельхознадзора по Тверской и Псковской областям, земли сельхозназначения общей площадью свыше 230 гектаров не используются по назначению и заросли древесно-кустарниковой и сорной растительностью. Собственнику выдавались предупреждения о допущенном земельном правонарушении и предписания об устранении выявленных нарушений, которые не были исполнены.

Материалы проверок были переданы надзорным органом в Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области, которое обратилось в суд с исковым заявлением об их принудительном изъятии, которое было удовлетворено.

В отчетном периоде Управлением Россельхознадзора по Тверской и Псковской областям выдано 36 предписаний по 36 земельным участкам общей площадью 378,6га, по которым прошло более 3 лет с момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства (21 земельный участок площадью 272,5 га на территории Тверской области, 15 земельных участков площадью 106,1га на территории Псковской области). [[9]](#footnote-9)

Еще одно решение свидетельствует тому, что суды при принятии решений исходят из того чтобы при изъятии таких земель вернуть их в сельскохозяйственный оборот, и таким образом способствовать пахотным землям работать по целевому назначению.

Так, Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области обратилось в арбитражный суд Тверской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Уткину Игорю Анатольевичу об изъятии у Предпринимателя для продажи с публичных торгов земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Предприниматель с решением суда не согласился, обратился с апелляционной жалобой, в которой, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, недоказанность обстоятельств, имеющих значение для дела, просит его отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований. Доводы жалобы сводятся к следующему. Истцом не доказан факт неиспользования земельного участка на момент обращения в суд с исковым заявлением. Судом не принят во внимание факт проведения проверки в 2013 году, то есть Министерство обратилось в суд по истечении 2,5 лет после проведения проверки, в то время как, законодательством предусмотрен конкретный срок, в течение которого материалы проверки должны быть переданы уполномоченному органу. Сведения, полученные в ходе проведения проверки, не являются актуальными. В материалах дела имеются письменные доказательства, подтверждающие передачу части земельного участка в аренду для использования по целевому назначению, а также имеются сведения о лице, желающем приобрести часть земельного участка. Исследовав материалы дела суд установил, что освоение принадлежащего ответчику земельного участка последним не производится; до инициации настоящего иска мероприятий, способствующих приведению данных земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, ответчиком не проводилось (акт проверки Управления Росреестра по Тверской области от 14.10.2013 № 55 и протокол об административном правонарушении от 14.10.2013); постановление о привлечении к административной ответственности и назначении наказания в виде штрафа ответчиком не оспорено; к устранению нарушений ответчик в установленные сроки не приступал. В связи с чем, пришел к правомерному выводу о наличии законных оснований для принудительного прекращения права собственности Предпринимателя на спорный земельный участок.[[10]](#footnote-10)

При изучении данного вопроса мы ознакомились с проблематикой еще одного субъекта.

Например, Костромская областная Дума выделяет следующие причины неиспользования земель в своем регионе, которые поспособствовали возникновению настоящей ситуации. Были предоставлены сведения о том, земельные участки сельскохозяйственного производства должны обрабатываться ежегодно. А установленный сегодня срок позволяет владельцам таких участков проводить обработку земли только на третий год, не нарушая требования законодательства при этом. В результате в Костромской области складывается практика ухода от ответственности за нецелевое использование земель сельскохозяйственного назначения землевладельцами и землепользователями. [[11]](#footnote-11)

Гражданским Кодексом Российской Федерации регламентирован порядок изъятия земельного участка, не используемого по целевому назначению или использования с нарушением законодательства РФ. Согласно ст. 286 ГК РФ, земельным законодательством определяется орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный принимать решение об изъятии земель. Также собственник участка должен быть в обязательном порядке заблаговременно предупрежден о допущенных нарушениях. В случае, если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов. Однако, если собственник земельного участка не согласен с решением об изъятии у него участка, орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка в суд.

Исходя из вышеизложенного, приходим к выводу, что ответственность, определенная законодателем неэффективна. Проблема неиспользования земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации стоит уже на протяжении 25 лет. С каждым годом ситуация только усугубляется по причине зарастания сельхозугодий древесно-кустарниковой растительностью. Пути решения данного вопроса, заключаются в создании условий, соответствующих принятию мер, направленных на добровольный отказ от прав на неиспользуемые земельные участки. Либо, как справедливо отметил Глава государства Владимир Владимирович Путин, принудительное изъятие неиспользуемых земель сельхозназначения с целью продажи этих земель добросовестному правообладателю, желающему заниматься сельскохозяйственным производством.

1. Жариков Ю. Г. Земельное право России : учебник для вузов / Ю. Г. Жариков . - 2-е изд., стер . - М. : КноРус , 2008. - 477 с. [↑](#footnote-ref-1)
2. Земельный Кодекс РФ [↑](#footnote-ref-2)
3. Боголюбова С.А. – «Земельное право»: учебник, М.; ТК Велби, З-51 Изд-во Проспект, 2003. – 400 с. [↑](#footnote-ref-3)
4. Электронный журнал Tver Digest, ПРОБЛЕМЫ НЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ [↑](#footnote-ref-4)
5. Выступление начальника отдела государственного земельного надзора И.Н. Голубева [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Правительства РФ от 23.04.2012 № 369 "О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах РФ" [↑](#footnote-ref-6)
7. Федеральный закон № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" [↑](#footnote-ref-7)
8. ст.6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [↑](#footnote-ref-8)
9. Отчет Россельхознадзора от 31.01.2017 г. http://rshn-tver.ru/news/ [↑](#footnote-ref-9)
10. Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд, Дело № А66-10514/2015. [↑](#footnote-ref-10)
11. Доклад Костромской областной Думы. 15. 08. 2015 г [↑](#footnote-ref-11)