

В соответствии со ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, целевое назначение которых - использование в сельскохозяйственном производстве. Это земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, т.е. земли, которые в настоящее время уже используются в сельском хозяйстве, и земли, предназначенные для этих целей.

Земли сельскохозяйственного назначения должны находиться за чертой поселений. В случае, если земли, используемые для ведения сельскохозяйственного производства, находятся в пределах территории поселения, то на них распространяется правовой режим земель поселений. Это - зоны сельскохозяйственного использования (ст. 85 ЗК РФ). Не относятся к землям сельскохозяйственного назначения и нелесные земли лесного фонда, используемые для сельскохозяйственного производства (ст. 101 ЗК РФ).

Виды использования земель сельскохозяйственного назначения определены ст. 78 ЗК РФ, согласно которой эти земли могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

- гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель (ст. 80 ЗК РФ).

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

1. при добровольном отказе от земельного участка;
2. если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;
3. при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим ЗК РФ и другими федеральными законами.

Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьей 78 ЗК РФ в порядке, установленном законами и иными

нормативными правовыми актами Российской Федерации, причем сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.

Согласно ст. 81 ЗК РФ, гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с ЗК РФ, а также федеральным законом от 11.06.03 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее - фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии (ст. 1 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»). Допускается создание фермерского хозяйства одним гражданином.

Фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, к которой применяются правила гражданского законодательства, регулирующие деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации или существа правовых отношений.

В состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства имущество. Плоды, продукция и доходы, полученные фермерским хозяйством в результате использования его имущества, являются общим имуществом членов фермерского хозяйства.

Имущество фермерского хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное. Доли членов фермерского хозяйства при долевой собственности на имущество фермерского хозяйства устанавливаются соглашением между членами фермерского хозяйства.

Статья 7 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» закрепляет положение, согласно которому члены фермерского хозяйства сообща владеют и пользуются имуществом фермерского хозяйства. Порядок распоряжения, владения и пользования имуществом фермерского хозяйства определяется соглашением, заключенным между членами фермерского хозяйства. Распоряжение имуществом фермерского хозяйства осуществляется в интересах фермерского хозяйства главой фермерского хозяйства. По сделкам, совершенным главой фермерского хозяйства в интересах фермерского хозяйства, отвечает фермерское хозяйство своим имуществом. Сделка, совершенная главой фермерского хозяйства, считается совершенной в интересах фермерского хозяйства, если не доказано, что эта сделка заключена главой фермерского хозяйства в его личных интересах.

При выходе из фермерского хозяйства одного из его членов земельный участок и средства производства фермерского хозяйства разделу не подлежат. Гражданин в случае выхода его из фермерского хозяйства имеет право на денежную компенсацию, соразмерную его доле в праве общей собственности на имущество фермерского хозяйства. Срок выплаты денежной компенсации определяется по взаимному согласию между членами фермерского хозяйства или в случае, если взаимное согласие не достигнуто, в судебном порядке и не может превышать год с момента подачи членом фермерского хозяйства заявления о выходе из фермерского хозяйства. Гражданин, вышедший из фермерского хозяйства, в течение двух лет после выхода из него несет субсидиарную ответственность в пределах стоимости своей доли в имуществе фермерского хозяйства по обязательствам, возникшим в результате деятельности фермерского хозяйства до момента выхода его из фермерского хозяйства.

При прекращении фермерского хозяйства в связи с выходом из него всех его членов имущество фермерского хозяйства подлежит разделу между членами фермерского хозяйства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии со ст. 11 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных

категорий. Земельные участки, предоставляемые и при-обретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, формируются в соответствии с зе-мельным законодательством Российской Федерации.

Граждане, которые заинтересованы в предоставлении им земельных участков из земель сельскохозяйственного назна-чения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для создания фермерского хозяйства и осуще-ствления его деятельности, подают в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления заявления, в которых должны быть указаны:

1. цель использования земельных участков (создание, осу-ществление деятельности фермерского хозяйства, его расширение);
2. испрашиваемое право на предоставляемые земельные участки (в собственность или аренду);
3. условия предоставления земельных участков в собствен-ность (за плату или бесплатно);
4. срок аренды земельных участков;
5. обоснование размеров предоставляемых земельных уча-стков (число членов фермерского хозяйства, виды дея-тельности фермерского хозяйства);
6. предполагаемое местоположение земельных участков.

К заявлению должно быть приложено соглашение, за-ключенное между членами фермерского хозяйства.

Исполнительный орган государственной власти или ор-ган местного самоуправления в течение четырнадцати дней принимает решение о предоставлении испрашиваемого зе-мельного участка в собственность за плату или бесплатно ли-бо в аренду с приложением проекта его границ. Договор куп-ли-продажи или аренды земельного участка для создания, осуществления деятельности или расширения фермерского хозяйства заключается в течение семи дней после представле-ния заявителем кадастровой карты (плана) земельного участка в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об отказе в предоставлении земельного участка для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности может быть оспорено в судебном порядке.

Необходимо отметить, что минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов Российской Федерации.