

Турицын А. В. / Turitsyn A. V.

**НЕСОВЕРШЕНСТВО ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КОТОРЫЙ НЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ
ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С
ЦЕЛЕВЫМ НАЗНАЧЕНИЕМ**

**IMPERFECTION OF CIVIL LEGAL REGULATION OF SEIZURE
THE LAND PLOT THAT IS NOT USED OR IMPROPERLY USED IN
ACCORDANCE WITH THE INTENDED PURPOSE**

*Турицын Александр
Викторович,
к.ю.н., судья Щербиновско-
го районного суда Красно-
дарского края, г. Краснодар.*

Утверждается, что отсутствие надлежащего государственного контроля за состоянием земельных ресурсов, разрушение земельной, агрохимической, фитосанитарной и прочих служб привели к угрожающей деградации почвенного покрова, относящей ее в разряд важнейших социально-экономических и экологических проблем, создающих угрозу национальной безопасности России. Отмечается, что гражданское и земельное законодательство не предусматривают возможность принудительного прекращения права собственности на земельный участок без судебного решения.

Высказывается мысль, что привлечение к административной ответственности за нарушения в сфере земельных правоотношений выступает необходимым условием для лишения землевладельца или землепользователя принадлежащего ему права на земельный участок.

Несовершенство гражданско-правового регулирования изъятия земельного участка, который не используется или ненадлежаще используется в соответствии с целевым назначением

*Turitsyn Aleksandr
Viktorovich,
c.j.s. (PhD of jurisprudence),
Judge of the Scherbinovsky
district court of the Krasno-
dar territory, Krasnodar.*

Представлен опыт решения проблемы неиспользования земельных участков сельскохозяйственного назначения в законодательстве стран СНГ.

Ключевые слова: земельное законодательство, земельный участок, изъятие земельного участка, оборот земель сельхозназначения, государственный контроль за использованием и охраной земельных участков, административная ответственность за нарушение земельного законодательства.

In the article is argued that the lack of adequate state control over land resources condition, the decline of the land, agrochemical, phytosanitary and other services have led to alarming degradation of soil cover, which attributes it to the category of the most important socio-economic and environmental problems that threaten the national security of Russia. It is noted that the civil and land legislation do not provide for forced termination of land ownership without a court decision.

The author suggests a thought that bringing to administrative responsibility for violations in the sphere of land legal relations is a necessary condition for the deprivation of landowners or land users their rights for a land plot.

Presents the experience of solving the problem of non-use agricultural land plots in the legislations of CIS countries.

Keywords: land legislation, land plot, seizure of a land plot, agricultural land transactions, State control over land plots use and protection, administrative responsibility for violation of the land legislation.

Учитывая исключительную важность такого объекта гражданского права, как земельные участки, наше законодательство исходит из целевого характера использования земельного участка и из необходимости использовать его реально [13].

В силу особой общественной значимости земельных участков сельскохозяйственного назначения право частной собственности на них подвергается ряду законодательных ограничений в публичных интересах [12]. Количество и состав такого рода объектов объективно ограничены в силу очевидных естественных причин, а их использование всегда, так или иначе, затрагивает интересы общества в целом [12].

По справедливому замечанию академика И. Н. Буздалова главная функция государства в земельных и аграрных отношениях состоит «в обеспечении того, чтобы каждый участок земли находился в руках умелого, «природного» хозяина-собственника. Способ достижения этого – эффективное, экономическое, т. е. рыночное регулирование этих отношений, не нарушая самого права собственности и дополняя механизм рынка прямым законодательным регулированием в вопросах экологии, санитарии, целевого использования земли и т. д.» [11, 14].

Обязанность собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками, по использованию земельных участков в соответствии с их целевым назначением установлена ст. 42 ЗК РФ.

В соответствии со ст. 44 ЗК РФ право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

По мнению Ершова В.А. земельный участок может быть изъят у его собственника в принудительном порядке [14, 65].

В ст. 284 ГК РФ предусмотрено, что земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Таким образом, ГК РФ определяет следующие условия принудительного изъятия земельного участка:

- участок предназначен для сельскохозяйственного производства;
- участок не используется для этой цели в течение трех лет, за исключением освоения участка, неиспользования ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Положения ст. 284 ГК РФ, конкретизирующие часть 3 ст. 35 Конституции РФ о возможности принудительного отчуждения имущества, предусматривают возможность изъятия у собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения, в качестве одного из оснований прекращения права собственности и не предполагают произвольное изъятие земельного участка, а требуют исследования фактических обстоятельств, доказывания обоснованности и необходимости такого изъятия.

С учетом изложенного, правила ст. 284 ГК РФ сами по себе не могут рассматриваться как нарушающие какие-либо права граждан [6].

В соответствии с п. 3 ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [2] (далее – «Закон об обороте земель сельхозназначения») земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки. Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и критерии значительного ухудшения экологической обстановки устанавливаются Правительством Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 29.12.2010 № 435-ФЗ).

В соответствии с ЗК РФ контроль за охраной и использованием земель сельскохозяйственного назначения включает в себя государственный, муниципальный, общественный и производственный контроль.

Согласно п. 1 и 2 постановления Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. № 689 государственный земельный контроль осуществляется следующими уполномоченными органами:

1. Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами.

2. Федеральной службой по надзору в сфере природопользования и ее территориальными органами.

3. Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальными органами.

Данным постановлением определено, что названные органы при осуществлении государственного земельного контроля взаимодействуют в установленном порядке с федеральными органами исполнительной власти и их территориальными органами, с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, правоохранительными органами, организациями и гражданами.

Контрольные функции указанных органов разграничены так, что каждое из них отвечает только за свои направления надзора. Однако порядок взаимодействия и обмена информацией между органами Роснедвижимости, Росприроднадзора и Россельхознадзора не определен, что негативно сказывается на проведении государственного земельного контроля в целом.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 28 ноября 2002 года № 846 государственный мониторинг земель в Российской Федерации является частью государственного мониторинга окружающей среды. Вместе с тем, порядок взаимодействия между специально уполномоченными органами в области мониторинга земель не определен.

Следует отметить, что в большинстве стран мира существует, как правило, один правительственный орган, который несет полную ответственность за управление земельными ресурсами. Только один орган управления может занимать нейтральную позицию и беспристрастно, и сбалансировано учитывать одновременно интересы государства и всех заинтересованных сторон. Распределение вопросов государственного управления земельными ресурсами, ведения государственного земельного кадастра, землеустройства и государственного контроля за использованием и охраной земель между многими министерствами и ведомствами отрицательно сказывается на использовании и охране земель страны, влечет за собой неконтролируемую деградацию земель, тормозит переход к системе экологически безопасного землевладения и землепользования, создает существенные трудности в достижении продовольственной безопасности страны [10, 5].

Таким образом, одной из причин существования в настоящее время проблемы неиспользования или ненадлежащего использования земель сельскохозяйственного назначения является отсутствие надлежащего контроля и

надзора за использованием земель и действенных мер по пресечению неэффективного их использования.

Неиспользование сельскохозяйственных земель по целевому назначению приводит к сокращению пашни и является частью проблемы неэффективного использования земельных ресурсов в целом.

В настоящее время использование земельно-ресурсного потенциала России, особенно пашни, находится в кризисном состоянии. Имея 10 % продуктивных земель мира, доля России в производстве сельскохозяйственной продукции составляет всего лишь около 2 %. На земельные ресурсы России началось мирное по форме, но агрессивное по существу наступление по их перераспределению.

Отсутствие надлежащего государственного контроля за состоянием земельных ресурсов, разрушение земельной, агрохимической, фитосанитарной и прочих служб, экстенсивный характер хозяйствования привели к угрожающей деградации почвенного покрова, относящей ее в разряд важнейших социально-экономических и экологических проблем, создающих угрозу национальной безопасности России.

По расчетам специалистов, суммарный ежегодный недобор растениеводческой продукции из-за ухудшения использования земли составляет не менее 120 млн. тонн в зерновом эквиваленте, или порядка 350 (а теперь и более) млрд. руб. в год [10, 5].

Системный анализ норм ГК РФ, ЗК РФ и Закона об обороте земель сельхозназначения показывает, что общим в правовом регулировании принудительного изъятия земельного участка сельскохозяйственного назначения является то, что ни земельное, ни гражданское законодательство не предусматривают возможность принудительного прекращения права собственности на земельный участок без судебного решения.

Так, по одному из дел Верховный суд Республики Коми постановил, что поскольку оспариваемое постановление главы администрации МО «Город Сыктывкар» о прекращении права на земельный участок принято в отсутствие соответствующего судебного решения, без предварительного предупреждения «Н.» об устранении допущенных нарушений в надлежащем использовании земельного участка и принятия административных мер, такое постановление не может быть признано законным [9].

Закон об обороте земель сельхозназначения вводит дополнительное, по сравнению с ГК РФ, основание для прекращения права собственности на земельный участок – «использование земельного участка с нарушением

установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки. Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и критерии значительного ухудшения экологической обстановки чётко определены в Постановлениях Правительства РФ от 22.07.2011 г. № 612 [4] и от 19.07.2012 г. № 736 [5].

Применительно к праву постоянного (бессрочного) пользования, праву пожизненного наследуемого владения и праву безвозмездного срочного пользования в ст. 54 ЗК РФ содержится указание на то, что принудительное прекращение названных прав на земельный участок в случае его ненадлежащего использования осуществляется по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 45 ЗК РФ.

В п. 2 ст. 45 ЗК РФ предусмотрен перечень случаев прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Данный перечень включает в себя не только указание на конкретные виды правонарушений, которые могут повлечь прекращение прав на земельный участок, но содержит самостоятельные основания для прекращения права такие как: реквизиция, изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд и пр. В этой связи, безусловное использование данного перечня для определения оснований принудительного прекращения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения по правилам ст. 284 ГК РФ и ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения не возможно. Более того, использовать предусмотренное подпунктом «г» п. 2 ст. 45 ЗК РФ основание «систематическая неуплата земельного налога» в качестве основания для принудительного прекращения права собственности на земельный участок, представляется недопустимым и несоразмерным характеру налогового нарушения. В данном случае должны применяться меры процессуального характера по взысканию суммы задолженности по уплате налогов в судебном порядке и лишь при невозможности получить удовлетворении из имущества собственника может быть обращено взыскание на земельный участок. Однако в этом случае право собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения должно будет прекратиться по самостоятельному основанию – обращение взыскания на имущество должника по его обязательствам.

Согласно ст. 286 ГК РФ орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный принимать решения об изъятии земельных участков по основаниям, предусмотренным ст. 284 ГК РФ, а также порядок обязательного заблаговременного предупреждения собственников участков о допущенных нарушениях определяются земельным законодательством [7]. Указанное правило нашло своё отражение также в п. 6 ст. 6 Закона об обороте земель сельхозназначения, предусматривающем, что принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, может осуществляться при условии неустранения указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи фактов ненадлежащего использования земельного участка после назначения административного наказания.

В настоящее время ответственность за использование земель с нарушением правил ст. 42 ЗК РФ и Закона об обороте земель сельхозназначения предусмотрена статьей 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях [1]. Совершение административного правонарушения такого рода возможно тогда, когда право на земельный участок оформлено надлежащим образом, имеются правоустанавливающие документы, которые содержат сведения о дате его предоставления.

Привлечение к административной ответственности, таким образом, выступает необходимым условием для лишения землевладельца или землепользователя принадлежащего ему права на земельный участок. Кроме того, такому лицу выносится предупреждение, в котором содержится указание на возможное принудительное прекращение права на земельный участок в случае неустранения земельного правонарушения.

Законодатель устанавливает различный правовой режим по основаниям, порядку принудительного изъятия земли в зависимости от правомочий лица, осуществляющего использование или неиспользование сельскохозяйственных земель по отношению к земельному участку (собственник либо арендатор земельного участка или иной пользователь) [8].

Можно констатировать, что нормы статей 44, 49-51 ЗК РФ, определяющие основания прекращения права собственности на земельный участок, не предусматривают возможность прекращения права собственности на земельный участок как санкцию за земельное правонарушение. Правила ст. 54 ЗК РФ, предусматривающие порядок принудительного прекращения права пожизненного наследуемого владения, права постоянного (бессрочного) пользования и права безвозмездного срочного пользования земельным участком

ввиду его ненадлежащего использования, направлены на защиту прав собственника земельного участка против не собственников. Предусмотренные этой нормой правила не могут быть применены в отношении собственника земельного участка.

Следует отметить, что критиковавшееся ранее отсутствие в Законе об обороте земель сельхозназначения механизма принудительного изъятия земельного участка исправлено законодателем. Федеральным законом № 435-ФЗ от 29.12.2010 года [3] в ст. 6 названного закона введены пункты, предусматривающие такой механизм. При всей положительности данного закона, на наш взгляд, в нём имеются некоторые отрицательные моменты, о которых мы скажем ниже.

Пункты 4-11 указанной статьи устанавливают, 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. Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В срок, указанный в пункте 4 настоящей статьи, не включается срок, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование, а также срок освоения земельного участка. Срок освоения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не может составлять более чем два года.

В случае неустранения правонарушений, указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи, в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предупреждением, уполномоченный исполнительный орган государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора, вынесший предупреждение, направляет материалы об этом в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации по результатам рассмотрения материалов, указанных в пункте 7 настоящей статьи,

вправе обратиться в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов в связи с его ненадлежащим использованием по одному из оснований, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

В течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов в связи с его ненадлежащим использованием по одному из оснований, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ и проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном гражданским законодательством.

Если публичные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, такой земельный участок может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этих торгов в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися.

Средства, вырученные от продажи земельного участка с публичных торгов либо приобретения земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

При системном анализе указанной нормы закона можно прийти к выводу о том, что в настоящее время всё же существует определённый пробел в правовом регулировании порядка принудительного прекращения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

В этой связи интерес представляет опыт решения проблемы неиспользования земельных участков сельскохозяйственного назначения в законодательстве стран СНГ.

В Кодексе Республики Беларусь о земле от 4 января 1999 г. № 226-З содержится отдельная статья 52, которая определяет основания и порядок принудительного прекращения права собственности на земельный участок. Согласно п. 2 ст. 52 Кодекса Республики Беларусь о земле принудительное изъятие земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц осуществляется по решению суда в случаях:

- 1) систематического невнесения земельного налога в течение установленных сроков
- 2) при использовании земельного участка не по целевому назначению
- 3) при неиспользовании по целевому назначению в течение одного года

земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, и двух лет – в остальных случаях

4) при невыполнении требований природоохранного режима использования земель

5) при использовании земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки

6) при прекращении юридическими лицами деятельности, для которой земельный участок приобретался в собственность.

Решение о принудительном изъятии земельного участка за нарушение земельного законодательства принимается на основании материалов, свидетельствующих о том, что после получения письменного предупреждения от уполномоченного лица собственник земельного участка не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений.

По казахстанскому законодательству в соответствии со ст. 92 Земельного кодекса Республики Казахстан в случаях, если земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, не используется в соответствующих целях в течение двух лет (если более длительный срок не предусмотрен законами Республики Казахстан), то такой земельный участок подлежит принудительному изъятию у собственника и землепользователя. В этот период не включается время, необходимое для освоения такого участка, а также время, в течение которого данный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование. Условия и сроки освоения земельных участков устанавливаются в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан.

Как видно казахстанское и белорусское законодательство предусматривает сокращенные по сравнению с российским законодательством сроки неиспользования земельного участка по целевому назначению.

Такая позиция заслуживает поддержки по следующим причинам.

Ключевым принципом земельного законодательства, закрепленным ст. 1 ЗК РФ, является принцип приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде.

В некоторых регионах Российской Федерации, и особенно в Краснодарском крае сложилась ситуация, когда земли сельскохозяйственного назначения переходят в собственность лиц, не использующих эти земли для сельскохозяйственного производства. Эти лица, приобретая земельные участки, придерживаются их для последующей перепродажи, ожидая роста цен, либо в целях последующего их перевода в земли населенных пунктов для строительства.

Думается, что в целях недопущения сокращения площадей земель сельскохозяйственного назначения, использования их не в соответствии с целевым назначением, целесообразно установить в ст. 284 ГК РФ, а также в ст. 6 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» сокращенный срок неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, и необходимый для прекращения права собственности, по сравнению с земельными участками, предназначенными для жилищного или иного строительства, сократив данный срок с трех и более лет до двух лет. При этом следует изменить пункты 4 и 5 названной статьи Закона, исключив из них указание на то, что срок освоения земельного участка включается в срок, в течение которого земельный участок может быть принудительно изъят у собственника в случае, если он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Иное означает, что начало срока принудительного изъятия может быть отсрочено до пяти и более лет.

На наш взгляд правила ст. 284 ГК РФ и ст. 6 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» также необходимо дополнить нормами, определяющими и порядок принудительного прекращения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Эти нормы должны отвечать следующим принципиальным требованиям:

Во-первых, особо необходимо прописать правила о продаже участка с торгов. Согласно п. 2 ст. 286 ГК РФ, уполномоченный орган обращается в суд с заявлением о продаже изымаемого участка в суд. Нормы о прекращении права собственности на земельные участки, принадлежащие лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения (ст. 45 ЗК РФ) предусматривают прекращение права собственности на основании решения суда. В п. 3 ст. 45 ЗК РФ предусмотрено, что решение о прекращении прав на земельные участки в случаях, предусмотренных

п. 2 указанной статьи, принимается судом в соответствии со статьей 54 ЗК РФ. В то же время, нормы ст. 286 ГК РФ говорят не о прекращении права собственности на основании решения суда, а о возможном принятии судом решения о продаже земельного участка с торгов. Таким образом, право собственности на земельный участок прекратится с момента возникновения данного права у победителя торгов. Пункт 9 ст. 6 Закона об обороте земель сельхозназначения устанавливает, что в течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов в связи с его ненадлежащим использованием орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ и проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном гражданским законодательством. Статья 448 ГК РФ устанавливает организации и порядок проведения торгов, однако законодателем не предусмотрено оснований, по которым торги могут быть признаны несостоявшимися. Полагаем, что такие основания должны быть прописаны.

Не исключены случаи, когда по тем или иным причинам торги могут не состояться и земельный участок не удастся реализовать с торгов. В таких ситуациях, п. 10 ст. 6 Закона об обороте земель сельхозназначения устанавливает правило, что такой земельный участок может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность. Термин «может быть», на наш взгляд, носит не конкретный характер, поскольку не совсем понятна судьба участка при той ситуации, когда ни государство, ни муниципальное образование не захочет воспользоваться своим правом. Полагаем, что целесообразно предусмотреть в указанном пункте Закона и ст. 286 ГК РФ правило о том, что такой земельный участок должен быть выкуплен государством или муниципальным образованием.

В связи с этим, также предлагается дополнить нормы ст. 286 ГК РФ правилами об определении выкупной цены земельного участка, изымаемого по основаниям, предусмотренным ст. 284 и 285 ГК РФ. Данные правила должны предусматривать, что в случае, когда торги по продаже изымаемого земельного участка трижды не состоялись в течение шести месяцев, то применительно к указанным статьям ГК РФ, а также ст. 6 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в цену земельного участка должна включаться его рыночная стоимость и рыночная стоимость находящегося на нем недвижимого имущества, за вычетом всех убытков, причиненных собственником изымаемому земельному участку.

При изъятии земельного участка сельскохозяйственного назначения по правилам ст. 286 ГК РФ не подлежат применению нормы ст. 80 ЗК РФ, предусматривающие формирование фонда перераспределения земель за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд при принудительном изъятии земельного участка. В сочетании со ст. 44 ЗК РФ и ст. 6 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» нормы ст. 80 ЗК РФ означали бы, что земельный участок в результате изъятия не выставляется на торги, а непосредственно передается в фонд перераспределения земель, что противоречит ст. 286 ГК РФ.

Во-вторых, указанные нормы закона должны включать правила, регламентирующие содержание документа – предупреждения собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения о предстоящем изъятии земельного участка.

Список литературы:

1. Кодекс об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Система ГАРАНТ: [Электронный ресурс] / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – [М., 2012].
2. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Система ГАРАНТ: [Электронный ресурс] / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – [М., 2012].
3. Федеральный закон от 29.12.2010 года № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» // Система ГАРАНТ: [Электронный ресурс] / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – [М., 2012].
4. Постановление Правительства РФ от 22.07.2011 г. № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // Система ГАРАНТ: [Электронный ресурс] / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – [М., 2012].
5. Постановление Правительства РФ от 19.07.2012 г. № 736 «О критериях значительного ухудшения экологической обстановки в результате использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли» // Система ГАРАНТ: [Электронный ресурс] / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – [М., 2012].

6. Определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2006 № 575-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Исмагиловой Луизы Фасаховны на нарушение ее конституционных прав статьей 239 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 49.3 Жилищного кодекса РСФСР, статьями 2 и 83 Федерального закона «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» // Система ГАРАНТ: [Электронный ресурс] / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – [М., 2012].

7. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 20.12.2007 № А74-1049/07-Ф02-9347/07 по делу № А74-1049/07 // Система ГАРАНТ: [Электронный ресурс] / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – [М., 2012].

8. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 20.09.2007 № А74-1049/2007-03АП-571/2007 по делу № А74-1049/2007 // Система ГАРАНТ: [Электронный ресурс] / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – [М., 2012].

9. Обзор кассационной практики Верховного суда Республики Коми по гражданским делам за сентябрь 2008 года / Текст обзора официально опубликован не был // Система ГАРАНТ: [Электронный ресурс] / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – [М., 2012].

10. Агрэкологическое состояние и перспективы использования земель России, выбывших из активного сельскохозяйственного оборота / Под редакцией акад. Г. А. Романенко. М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2008.

11. Буздалов И. Н. Аграрные отношения: теория, процессы развития и реформирования // Переходная аграрная экономика: проблемы, решения, модели. / Под общ. ред. чл.-кор. РАСХН, д-ра экон. наук А. В. Петрикова, д-ра экон. наук С. Б. Огнивцева: науч. тр. ВИАПИ РАСХН. М.: Энциклопедия российских деревень, 2000. Вып.1.

12. Гражданское право: В 4 Т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: Учебник (издание третье, переработанное и дополненное) / Под. ред. Е. А. Суханова. Волтерс Клувер, 2008.

13. Гуев А. Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса РФ // Система ГАРАНТ: [Электронный ресурс] / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – [М., 2012].

14. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // В. А. Ершов. М.: ГроссМедиа. РОСБУХ, 2008.

References:

1. The Code on Administrative Offences of the Russian Federation, No 195-FL of December 30, 2001 (as at October 29, 2011) [Kodeks Rossijskoj Federatsii ob administrativnyh pravonarushenijah ot 30 dekabrya 2001 g. № 195-FZ (po sostojaniju na 29 oktjabrja 2011 g.)]. *System GARANT* [Electronic resource], Moscow: 2012.
2. Federal law No. 101-FL from 24.07.2002 “On Agricultural Land Transactions” [Federal’nyi zakon ot 24.07.2002 № 101-FZ «Ob oborote zemel’ sel’skokhozyaistvennogo naznacheniya»]. *System GARANT* [Electronic resource], Moscow: 2012.
3. Federal law No. 435-FL from 29.12.2010 “On Amendments to Separate Legislative Acts of the Russian Federation Concerning Improvement Agricultural Land Transactions” [Federal’nyi zakon ot 29.12.2010 goda № 435-FZ «O vnesenii izmenenii v otдел’nye zakonodatel’nye akty Rossiiskoi Federatsii v chasti sovershenstvovaniya oborota zemel’ sel’skokhozyaistvennogo naznacheniya»]. *System GARANT* [Electronic resource], Moscow: 2012.
4. Decree of the RF Government No. 612 from 22.07.2012 “On Approval Criteria of Significant Reduction in the Fertility of Agricultural Lands” [Postanovlenie Pravitel’sva RF ot 22.07.2011 g. № 612 «Ob utverzhdenii kriteriev sushchestvennogo snizheniya plodorodiya zemel’ sel’skokhozyaistvennogo naznacheniya»]. *System GARANT* [Electronic resource], Moscow: 2012.
5. Decree of the RF Government No. 736 from 19.07.2012 “On Criteria of Significant Environmental Degradation as a Result of Use of Land Plots from Agricultural Lands in Violation of the Land Legislation Requirements of Efficient Land Use” [Postanovlenie Pravitel’sva RF ot 19.07.2012 g. № 736 «O kriteriyakh znachitel’nogo ukhudsheniya ekologicheskoi obstanovki v rezul’tate ispol’zovaniya zemel’nykh uchastkov iz zemel’ sel’skokhozyaistvennogo naznacheniya s narusheniem ustanovlennykh zemel’nym zakonodatel’svom trebovanii ratsional’nogo ispol’zovaniya zemli»]. *System GARANT* [Electronic resource], Moscow: 2012.
6. Ruling of the Constitutional Court of the RF No. 575-O form 21.12.2006 “On Refusal to Examine Complaint of a Citizen Ismagilova Luiza Fasahovna on Violation of her Constitutional Rights by article 239 of the Civil Code of the RF, article 49.3 of the Housing Code of the RSFSR, articles 2 and 83 of the Federal law “On the Central Bank of the RF (Bank of Russia)” [Opredelenie Konstitutsionnogo Suda RF ot 21.12.2006 № 575-O «Ob otkaze v prinyatii k rassmotreniyu zhaloby

grazhdanki Ismagilovoi Luizy Fasakhovny na narushenie ee konstitutsionnykh prav stat'ei 239 Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii, stat'ei 49.3 Zhilishchnogo kodeksa RSFSR, stat'yami 2 i 83 Federal'nogo zakona «O Tsentral'nom banke Rossiiskoi Federatsii (Banke Rossii)». *System GARANT* [Electronic resource], Moscow: 2012.

7. Decision of the Federal Arbitration Court of the East-Siberian district No. A74-1049/07-F02-9347/07 from 20.12.2007 on the case No. A74-1049/07 [Postanovlenie FAS Vostochno-Sibirskogo okruga ot 20.12.2007 № A74-1049/07-F02-9347/07 po delu № A74-1049/07]. *System GARANT* [Electronic resource], Moscow: 2012].

8. Decision of the Third Arbitration Court of Appeals No. A74-1049/2007-03AP-571/2007 from 20.09.2007 on the case No. A74-1049/2007 [Postanovlenie Tre't'ego arbitrazhnogo apelljacionnogo suda ot 20.09.2007 № A74-1049/2007-03AP-571/2007 po delu № A74-1049/2007]. *System GARANT* [Electronic resource], Moscow: 2012].

9. Review of the cassation practice of the Higher Court of the Republic of Komi in civil cases for September, 2008 / text of the review was not published officially [Obzor kassatsionnoi praktiki Verkhovnogo suda Respubliki Komi po grazhdanskim delam za sentyabr' 2008 goda / Tekst obzora ofitsial'no opublikovan ne byl]. *System GARANT* [Electronic resource], Moscow: 2012].

10. *Agro-ecological Condition and Prospects for Use of the Lands of Russia Withdrawn from Active Agricultural Use* [Agroekologicheskoe sostoyanie i perspektivy ispol'zovaniya zemel' Rossii, vybyvshikh iz aktivnogo sel'skokozyaistvennogo oborota]. Under edition of Academician G. A. Romanenko, Moscow: FGNU "Rosinformagroteh", 2008.

11. Buzdalov I. N. Agrarian Relations: Theory, Processes of development and Reform [Agrarnye otnosheniya: teoriya, protsessy razvitiya i reformirovaniya]. *Perekhodnaya agrarnaya ekonomika: problemy, resheniya, modeli – Transitional Agrarian Economy: Problems, Solutions, Models*, under general edition of corresponding member of Russian Academy of Agricultural Sciences, Doctor of Economics A. V. Petrikov, Doctor of Economics S. B. Ognivtsev: scientific works of Russian Institute of Agricultural Research and Informatics Russian Academy of Agricultural Sciences, Moscow: *Entsiklopediya rossijskih dereven' – Encyclopedia of Russian Villages*, 2000, no. 1.

12. *Civil Law: in 4 volumes. Vol. 2: Property law. Inheritance law. Exclusive rights. Moral Rights: Textbook (third edition, revised and enlarged)* [Grazhdanskoe

pravo: V 4 T. Tom 2: Veshchnoe pravo. Nasledstvennoe pravo. Isklyuchitel'nye prava. Lichnye neimushchestvennye prava: Uchebnik (izdanie tret'e, pererabotannoe i dopolnennoe)]. Under edition of E. A. Suhanov. Volters Kluver, 2008.

13. Guev A. N. Article-by-article Comment to the part I of the Civil Code of the Russian Federation [Postateinyi kommentarii k chasti pervoi Grazhdanskogo kodeksa RF]. *System GARANT* [Electronic resource], Moscow: 2012].

14. Ershov V. A. *Article-by-article Comment to the Federal law "On Agricultural Land Transactions"* [Postateinyi kommentarii k Federal'nomu zakonu «Ob oborote zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya)]. Moscow: GrossMedia, ROSBUKH, 2008.