

Научная статья

Original article

УДК 349

DOI 10.55186/25876740_2023_7_5_7

**К ПРОБЛЕМЕ ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ В ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ИНОГО
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**ON THE PROBLEM OF TRANSFERRING AGRICULTURAL LANDS TO
INDUSTRIAL AND OTHER SPECIAL PURPOSE LANDS**



Чупина Ирина Павловна, доктор экономических наук, профессор кафедры управления и права, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург ул. Тургенева 23, к 4410. тел. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-2875-3306>, irinacupina716@gmail.com

Симачкова Наталья Николаевна, кандидат исторических наук, доцент кафедры управления и права, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург ул. Тургенева 23, к 4410. тел. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4271-6264>, nikolina73@yandex.ru

Зарубина Елена Васильевна, кандидат филологических наук, доцент кафедры управления и права, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург ул. Тургенева 23, к 4410. тел. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4271-6264>, ethos08@mail.ru

Журавлева Людмила Анатольевна, кандидат философских наук, доцент кафедры философии, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург ул. Тургенева 23, к 4410. тел. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4271-6264>, ethos08@mail.ru

Ручкин Алексей Владимирович, кандидат социологических наук, доцент кафедры философии, ФГБОУ ВО «Уральский ГАУ», г. Екатеринбург ул. Тургенева 23, к 4410. тел. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4271-6264>, ethos08@mail.ru

Chupina Irina Pavlovna, Doctor of Economics, Professor of the Department of Management and Law, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Ural GAU", Yekaterinburg st. Turgenev 23, to 4410. tel. (343) 221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-2875-3306>, irinacupina716@gmail.com

Simachkova Natalya Nikolaevna, Candidate of Historical Sciences, Associate Professor of the Department of Management and Law, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Ural State Agrarian University", Yekaterinburg st. Turgenev 23, to 4410. tel. (343) 221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4271-6264>, nikolina73@yandex.ru

Zarubina Elena Vasilievna, Candidate of Philology, Associate Professor of the Department of Management and Law, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Ural State Agrarian University", Yekaterinburg st. Turgenev 23, to 4410. tel. (343) 221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4271-6264>, ethos08@mail.ru

Zhuravleva Lyudmila Anatolyevna, Candidate of Philosophy, Associate Professor of the Department of Philosophy, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Ural State Agrarian University", Yekaterinburg, st. Turgeneva 23, room 4410. tel. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4271-6264>, ethos08@mail.ru

Ruchkin Alexey Vladimirovich, Candidate of sociological , Associate Professor of the Department of Philosophy, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Ural State Agrarian University", Yekaterinburg, st. Turgeneva 23, room 4410. tel. (343)221-41-12, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4271-6264>, alexeyruchkin87@gmail.com

Аннотация. В современных условиях экономического развития России особую актуальность приобретает проблема перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения. Этот процесс является сложным и многогранным, требует внимательного анализа и выработки эффективных решений. В данной статье будет проведен анализ, правовой базы, в которой отражены правовые основания перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения. Определены основные проблемы правового регулирования перевода. Приведены примеры из судебной практики.

Цель данной статьи, заключается в изучении и анализе Федерального закона "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 N 172-ФЗ (последняя редакция) и иных нормативных правовых актов, регулирующих земельные правоотношения, в которых закрепляются порядок и условия перевода земель из одной категории в другую, в частности земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения. Возможность такого перевода может быть обусловлена изменением экономической ситуации, потребностей регионального развития или стратегических целей государства.

Путем анализа законодательства мы сможем оценить эффективность и целесообразность процедуры перевода земель и выявить возможные трудности, с которыми можно столкнуться в процессе применения текущего законодательства.

Annotation. In the modern conditions of Russia's economic development, the problem of transferring agricultural lands to industrial and other special purpose lands is of particular relevance. This process is complex and multifaceted, requires careful analysis and development of effective solutions. This article will analyze the legal framework, which reflects the legal grounds for the transfer of agricultural lands to industrial lands and other special purposes. The main

problems of legal regulation of translation are identified. Examples from judicial practice are given.

The purpose of this article is to study and analyze the Federal Law "On the Transfer of lands or land plots from one category to another" dated 21.12.2004 N 172-FZ (latest edition). This law regulates the procedure and conditions for the transfer of land from one category to another, in particular agricultural land to industrial land. The possibility of such a transition may be due to a change in the economic situation, the needs of regional development or the strategic goals of the state. By analyzing this law, we will be able to assess its effectiveness and identify possible difficulties that its application may face.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, перевод земель, земельное законодательство, охрана земель.

Keywords: agricultural lands, industrial lands, land transfer, land legislation, land protection.

В настоящее время проблема перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности является актуальной и вызывает общественное волнение. Для решения данной проблемы необходимо провести анализ существующего законодательства и выработать рекомендации по его улучшению. Такой подход позволит определить наиболее эффективные пути решения данной проблемы и обеспечить более гармоничное сочетание интересов сельскохозяйственного и промышленного секторов. В Земельном кодексе Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ в ст. 8. «Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую», определены общие основания перевода земель, в том числе земель сельскохозяйственного назначения. «Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении: земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством Российской Федерации; земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной

власти субъектов Российской Федерации; земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления; земель, находящихся в частной собственности: земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации; земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления». Так, в норме закона подчеркивается, что при переводе земель сельскохозяйственного назначения, необходимо получить согласие Правительства субъекта РФ, независимо от категории в которую переводятся земли сельскохозяйственного назначения[1]. В ст. 77 Земельного кодекса РФ, определен состав земель сельскохозяйственного назначения – «в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд» [1]. Земельный кодекс, четко определяет цели использования земель сельскохозяйственного назначения – «земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, животноводство, садоводство или огородничество для собственных нужд» [1].

Федеральный закон "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 N 172-ФЗ регулирует данную сферу, однако его применение вызывает определенные сложности, которые необходимо рассмотреть. Основная цель данного закона заключается в организации процесса изменения категории земельных участков с целью эффективного использования территории страны в различных сферах. В статье 7 данного закона определены особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Определены несколько оснований, при которых возможен перевод данной категории земель в земли промышленности и иного специального назначения[2]. Так, перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов; со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее - линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов; с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного

проекта рекультивации земель; с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов[2].

На первый взгляд, круг оснований достаточно ограничен, и закон подчеркивает, что перевод возможен при соблюдении определенных условий наличие плана рекультивации земель, отсутствие других вариантов размещения объектов, но на практике ситуация оказывается совсем иной. Так, порой ценные и особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья становятся, фактически объектом захвата, для перевода их в категорию специального назначения и строительства на этих землях объектов промышленности или иного специального назначения[4].

Так как, реализация не всегда осуществляется грамотно и не всегда учитываются интересы всех заинтересованных сторон.

Например, решением от 3 сентября 2020 г. по делу № А28-4090/2020 Арбитражного суда Кировской области (АС Кировской области) общество с ограниченной ответственностью «Филейское» (далее – заявитель, общество, ООО «Филейское») обратилось в арбитражный суд с заявлением к Правительству Кировской области о признании недействительным распоряжения Правительства от 02.03.2020 № 54 «Об отказе в переводе земельного участка с кадастровым номером 43:30:070606:700 из одной категории в другую» категории «земли сельскохозяйственного назначения» в «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» [3]. Истец указывает, что Правительство отказало в переводе земельного участка с кадастровым номером в категорию промышленности.

Тем самым нарушило права общества на осуществление им предпринимательской деятельности. По мнению ООО «Филейское», такое основание для отказа в переводе из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности как отсутствие обоснования исключительности и целесообразности перевода земель законом не предусмотрено. Но, если внимательно изучить дело, то аргументы Правительства, на наш взгляд являются весьма весомыми, государственный орган ссылается на ст. 79 ЗК РФ предусмотрено, что 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 (пункт 1). Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе 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 (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается (пункт 4). Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [4].

Согласно части 4, статьи 3 - Закона №172 - ФЗ по результатам рассмотрения ходатайства исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принимается акт о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо акт об отказе в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую[2].

В статье 4 - Закона №172-ФЗ установлено, что перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае: 1) установления в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод; 2) наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами; 3) установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации[2].

В силу пункта 8 части 1 статьи 7 Закона №172-ФЗ перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных, в том числе с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель[2].

Но так как, данный земельный участок в сельскохозяйственных целях не используется, занят сорной растительностью, кустарником. Дальнейшей экономической целесообразности для сельскохозяйственного производства не имеет. В обороте, не ограничен, и из оборота не изъят. В земли государственного лесного фонда не входит. И Правительство Кировской области по мнению суда не предоставили доказательства того, что Доказательства того, что земельный участок с кадастровым номером 43:30:070606:700, являющийся, по мнению ответчика, участком сельскохозяйственных угодий, в соответствии с законодательством Кировской области включен в перечень земель, использование которых для других целей не допускается, Правительством не представлены. Часть 2 статьи 7 Закона № 172-ФЗ содержит исключение в отношении установленного запрета на перевод из категории земель сельскохозяйственного назначения, которое касается случаев перевода, связанных с добычей полезных ископаемых при наличии

утвержденного проекта рекультивации земель. А в данном случае предприниматель, представили данный проект. В итоге суд не счел, убедительными доводы Правительства, о том, что данный земельный участок не может быть переведен в категорию земель промышленности. Вынес решение о проведении повторной процедуры по ходатайству предпринимателя о переводе данного земельного участка. Исходя из данного судебного решения, можно предположить, что данный процесс может иметь серьезные экологические последствия, так как речь идет о добыче полезных ископаемых, которые не относятся к редкоземельным[6].

При переводе больших площадей земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности возникает риск загрязнения почвы и водных ресурсов, а также разрушение природных экосистем. Это может негативно сказаться на окружающей среде и жизни местных сообществ. Во-первых, перевод земель может существенно негативно сказаться на развитии сельского хозяйства. Сокращение площадей сельскохозяйственных угодий может привести к уменьшению объемов производства продуктов питания и повышению их цен. Это, в свою очередь, может оказать серьезное влияние на экономику страны и качество жизни ее граждан[7].

Кроме того, процесс перевода земельной категории требует четкой правовой основы и прозрачности. Однако на практике мы видим, что не всегда все этапы данного процесса проводятся законно и открыто. Возникают случаи коррупции, когда решение о переводе земли принимается не на основе общественных потребностей или эффективного использования территории, а под давлением лоббистских групп или в интересах чиновников[5].

В свете вышеупомянутых проблем, необходимо провести тщательный анализ федерального законодательства. Важно учесть мнение научно-экспертного сообщества, представителей общественности и заинтересованных организаций. Только таким образом мы сможем разработать эффективную систему перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли

промышленности, которая будет способствовать развитию страны, сохранению окружающей среды и защите интересов всех заинтересованных сторон.

Таким образом, перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности является сложным и многогранным процессом, который требует внимательного рассмотрения причин и последствий. Важно находить баланс между развитием промышленности и сохранением сельскохозяйственных ресурсов для обеспечения устойчивого развития региона.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023)

2. Федеральный закон "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 N 172-ФЗ (последняя редакция)

3. Решение от 3 сентября 2020 г. по делу № А28-4090/2020 Арбитражный суд Кировской области (АС Кировской области)

4. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография" (под общ. ред. А.П. Анисимова), "Юстицинформ", 2020

5. Воронин Б. А., Воронина Я. В. Развитие аграрного права в условиях современных социально - экономических трансформаций в аграрной сфере // сборник тезисов. отв. редакторы: Н. Г. Жаворонкова, Н. П. Воронина; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации; Московский государственный юридический университет имени О. Е. Кутафина. Москва, 2021

6. Воронин Б.А., Чупина И.П., Воронина Я.В., Симачкова Н.Н., Зарубина Е.В.

Правовое регулирование коммерческой деятельности сельскохозяйственных производственных кооперативов // Право и государство: теория и практика. 2022. № 11 (215). С. 92-95.

7. Воронин Б.А., Чупина И.П., Воронина Я.В., Симачкова Н.Н., Зарубина Е.В.

Правоотношения сельскохозяйственных кооперативов и иных аграрных организаций// Аграрное и земельное право. 2022. № 9 (213). С. 42-45.

Literature

1. The Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 N 136-FZ (ed. of 04.08.2023) (with amendments and additions, intro. effective from 01.09.2023)

2. Federal Law "On the Transfer of Lands or land plots from one category to another" dated 21.12.2004 N 172-FZ (latest edition)

3. Decision of September 3, 2020 in case no. A28-4090/2020 Arbitration Court of the Kirov region (AS of the Kirov region)

4. Actual problems of the theory of land law in Russia: monograph" (under the general editorship of A.P. Anisimov), "Justicinform", 2020

5. Voronin B. A., Voronina Ya. V. Development of agrarian law in the conditions of modern socio-economic transformations in the agrarian sphere // collection of theses. editors: N. G. Zhavoronkova, N. P. Voronina; Ministry of Science and Higher Education of the Russian Federation; Moscow State Law University named after O. E. Kutafin. Moscow, 2021

6. Voronin B.A., Chupina I.P., Voronina Ya.V., Simachkova N.N., Zarubina E.V.

Legal regulation of commercial activity of agricultural production cooperatives // Law and the state: theory and practice. 2022. No. 11 (215). pp. 92-95.

7. Voronin B.A., Chupina I.P., Voronina Ya.V., Simachkova N.N., Zarubina E.V.

Legal relations of agricultural cooperatives legal relations of agricultural cooperatives and other agrarian organizations// Agrarian and land law. 2022. No. 9 (213). pp. 42-45.

© Чупина И. П., Симачкова Н. Н., Зарубина Е. В., Журавлева Л. А., Ручкин А. В. 2023. *International agricultural journal*, 2023, №5, 1408-1419

Для цитирования: Чупина И. П., Симачкова Н. Н., Зарубина Е. В., Журавлева Л. А., Ручкин А. В. К проблеме перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения // *International agricultural journal*. 2023. №5, 1408-1419