

УДК 343

Роль прокуратуры в обеспечении законности в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения

Исламова Эльнара Рафисовна

Кандидат юридических наук, доцент,
кафедра прокурорского надзора и участия прокурора в рассмотрении
уголовных, гражданских и арбитражных дел,
Академия Генеральной прокуратуры Российской Федерации,
Санкт-Петербургский юридический институт (филиал),
191104, Российская Федерация, Санкт-Петербург, Литейный просп.,44;
e-mail: alnara@yandex.ru

Головко Ирина Ивановна

Кандидат юридических наук, доцент,
кафедра прокурорского надзора и участия прокурора в рассмотрении
уголовных, гражданских и арбитражных дел,
Академия Генеральной прокуратуры Российской Федерации,
Санкт-Петербургский юридический институт (филиал),
191104, Российская Федерация, Санкт-Петербург, Литейный просп.,44;
e-mail: irinaivanovna2009@yandex.ru

Аннотация

Статья посвящена обобщению результатов исследования актуальных проблем надзора прокуратуры Российской Федерации за исполнением законодательства при совершении сделок с такими объектами, составляющими основу жизнеобеспечения общества и государства, как земли сельскохозяйственного назначения.

Целью анализа нормативных правовых актов, научных источников, прокурорской надзорной практики, а также практики рассмотрения дел

судами явилось выявление типичных нарушений и их особенностей; исследование обстоятельств нарушений, связанных с неисполнением требований федерального законодательства при переводе земель сельскохозяйственного назначения в иные категории, изменении вида разрешенного использования, при незаконной передаче земельных участков в собственность, несоблюдении порядка такой передачи, а также незаконного использования земель.

Авторами статьи применялись методы сравнительного изучения субъектов и объектов правонарушений, установление особенностей частных правонарушений и переход от частного к общему при формулировании выводов и предложений.

В результате определены наиболее эффективные в настоящее время пути реализации полномочий прокурора по надзору за исполнением законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения; в ненадзорной деятельности прокуратуры – при участии в судопроизводстве в целях устранения выявленных правонарушений, возмещения причиненного вреда и обеспечения законности данной сферы правоотношений.

В качестве вывода необходимо отметить, что прокурорский надзор позволяет выявить многочисленные нарушения при принятии решений о пользовании и распоряжении государственной (муниципальной) собственностью, в том числе в сфере земельных правоотношений. При этом значимую долю нарушений законов допускают органы власти и местного самоуправления.

Для цитирования в научных исследованиях

Исламова Э.Р., Головки И.И. Роль прокуратуры в обеспечении законности в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения // Вопросы российского и международного права. 2016. № 2. С. 74–99.

Ключевые слова

Земли сельскохозяйственного назначения, использование земель, оборот земель, категория земли, вид разрешенного использования, прокурор, заявление в суд, меры прокурорского реагирования, прокурорский надзор.

Введение

Значимость земель сельскохозяйственного назначения в экономическом и социальном аспекте не вызывает сомнений и подтверждается многочисленными исследованиями ученых [Бигаева, 2015; Елисеев, 2011; Никитина, 2001, 3; Румянцев, 2011, 3; Ситдикова, 2015, 29; Ярандайкин, 2001, 6] и результатами надзорной деятельности органов прокуратуры Российской Федерации за исполнением законов, в ходе которой выявляются многочисленные нарушения в части использования и распоряжения землями как собственностью публичных образований.

Земельные участки и недвижимость являются необходимой базой создания инфраструктуры, функционирования органов власти (местного самоуправления) и созданных ими организаций, развития социально значимых систем здравоохранения, занятости, сельскохозяйственного производства, образования, социальной защиты, спорта, досуга и пр.

Однако площади сельскохозяйственных угодий сокращаются, происходит ухудшение качественных характеристик земель [Иващук, 2012, 3]. Практика прокурорского надзора свидетельствует о том, что в настоящее время допускаются многочисленные нарушения законодательства при переводе земель сельскохозяйственного назначения в иные категории, изменении вида разрешенного использования, незаконной передаче земельных участков в собственность, несоблюдении порядка такой передачи, а также при незаконном использовании земель.

В этой связи состояние законности в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения вызывает обоснованную тревогу и требует глубокого анализа.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения

Вопросы защиты прав и законных интересов публичных образований, в том числе при обороте земель сельскохозяйственного назначения, являются актуальными для органов прокуратуры, результаты практики обобщаются,

распространяется положительный опыт, выявляются проблемные вопросы и определяются пути их решения [Гуцан, 2013; Малышева, 2014]. С учетом изменений в законодательстве и накоплением практики прокурорского надзора необходимо постоянно актуализировать исследования в данной сфере правоотношений. Несомненно, значителен потенциал реализации прокурорами права на обращение в суд в защиту публичных интересов. Как верно отмечают, характеристики земельного участка определяют выбор способа защиты прав на земельный участок [Савенко, 2015].

Обзор судебной практики за четвертый квартал 2013 года показывает, что правовой режим земель сельскохозяйственного назначения специфичен, необходимо учитывать особенности статуса и целевого назначения земель [Бевзюк, Бирюкова, Вахрушева, 2014; Савенко, Ялбулганов, 2015], акцентировать внимание на практику рассмотрения судами споров о землях.

Поэтому при рассмотрении конкретного материала или, участвуя в рассмотрении дела судом по спору в отношении земельного участка, прокурор устанавливает, относится ли участок к данной категории земель, при этом уточняется субъектный состав, определяется ответчик. Кроме того, прокурор при обращении в суд с заявлением указывает лицо, выступающее от имени публичного правового образования (ст. 52, ст. 125 АПК РФ). В случае несоблюдения этих требований арбитражный суд оставляет заявление без движения в соответствии со ст. 128 АПК РФ (п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.03.2012 № 15).

Решению вопроса о предъявлении требований в судебном порядке должно предшествовать и определение срока исковой давности (обращения в суд). Негативные последствия обращения в суд по истечении данных сроков заключаются в том, что по ходатайству другой стороны суд откажет в удовлетворении обоснованных требований.

Применительно к ч. 4 ст. 198 АПК РФ течение срока подачи прокурором заявления об оспаривании ненормативного акта, затрагивающего интересы неопределенного круга лиц или иные публичные интересы, начинается со дня издания такого акта. Пропущенный срок подачи этого заявления может быть восстановлен судом по ходатайству прокурора при наличии уважительных при-

чин, в частности, если прокурор до истечения указанного срока или в иной разумный срок предпринимал меры прокурорского реагирования для выявления и устранения нарушений прав неопределенного круга лиц или иных публичных интересов, либо не имел возможности, действуя в пределах своих полномочий, выявить указанные нарушения в установленный срок (п. 7 постановления Пленума ВАС РФ № 15); при рассмотрении исков прокурора о признании сделки недействительной и о применении последствий недействительности ничтожной сделки необходимо исходить из того, что начало течения срока исковой давности определяется по правилам гражданского законодательства таким же образом, как если бы за судебной защитой обращалось само лицо, право которого нарушено (п. 8 постановления Пленума ВАС РФ № 15).

В силу ст. 301 ГК РФ правом истребования имущества из чужого незаконного владения обладает собственник. В 2014 году в ст. 52 АПК РФ были внесены изменения, которые наделили прокурора правом обратиться в арбитражный суд с иском об истребовании государственного и муниципального имущества из чужого незаконного владения (положение введено Федеральным законом от 28.06.2014 ФЗ № 186). Реализуя данные полномочия, прокуроры эффективно защищают публичные интересы, истребуя государственное (муниципальное) имущество из чужого незаконного владения. Например, прокурор Кабардино-Балкарской Республики обратился в суд с иском к ООО «Александровская» об истребовании из незаконного владения земельных участков, расположенных в станице Александровская Майского района Кабардино-Балкарской Республики. Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением судом апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены, распоряжение агрофирмой закрепленными за ней на праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками путем их передачи обществу в процессе реорганизации признано незаконным. Передача агрофирмой земельных участков обществу без согласования с управлением как представителем публичного собственника признана направленной на обход законодательного запрета на распоряжение земельными участками их постоянным (бессрочным) пользователем и не отвечающей принципу добросовестности. Суды не согласились с доводами общества о пропуске срока исковой давности, посчитав,

что прокурору стало известно о совершении сделки с земельными участками не ранее даты получения ответа от управления на прокурорский запрос, а отказ в применении исковой давности в данном случае выступает санкцией за злоупотреблением правом. Судами установлено, что за совхозом имени «22 партсъезда» Майского района Кабардино-Балкарской Республики на праве бессрочного пользования закрепились отраженные земли сельскохозяйственного назначения (государственный акт от 25.12.1987 серии А-1 № 411178). По постановлению Совмина КБАССР от 12.06.1986 № 223 совхоз имени «22 партсъезда» переименован в племенной совхоз имени «22 партсъезда». Свидетельством о государственной регистрации от 29.01.1993 подтверждалось его право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 5566,3 га, в том числе 3593,2 га пашни. По постановлению Кабинета Министров Кабардино-Балкарской Республики от 09.06.1993 № 132 племенной совхоз имени «22 партсъезда» переименован в племенной совхоз «Александровский». Постановлением главы администрации Майского района от 12.02.1998 № 53 племенной совхоз «Александровский» переименован в федеральное государственное унитарное предприятие «Александровский». На основании решения собрания кредиторов предприятия от 09.06.2004 с целью сохранения сельскохозяйственного предприятия на его базе путем замещения активов создано открытое акционерное общество. Требования кредиторов удовлетворены за счет стоимости акций. По акту приема-передачи от 16.06.2004 внешний управляющий предприятия передал ОАО в качестве вклада в уставной капитал активы на сумму 15 млн. рублей, а также часть обязательств. 22 декабря 2006 года предприятие исключено из реестра юридических лиц. В результате реорганизации акционерное общество преобразовано в агрофирму. Указанные обстоятельства установлены вступившим в законную силу решением суда по делу № А20-1409/2008 и не опровергнуты имеющимися в настоящем деле доказательствами. Названным решением признано право постоянного (бессрочного) пользования агрофирмы на земельные участки. На основании решения внеочередного общего собрания агрофирмы от 26.07.2010 последняя реорганизована путем выделения общества. По акту приема-передачи основных и оборотных средств, являющемуся приложением к разделительному балансу,

обществу передана часть имущества и имущественных прав агрофирмы, в том числе принадлежавшие реорганизованному юридическому лицу на праве бессрочного пользования земельные участки. В связи с этим прокурор в отношении общества возбудил производство по делу об административном правонарушении по факту нарушения установленных земельным законодательством сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, направил представление об устранении нарушений требований земельного законодательства, неисполнение которого послужило основанием обращения прокурора в арбитражный суд. При этом суды первой и апелляционной инстанций не учли особенностей исчисления сроков исковой давности, разъяснения п. 8 постановления Пленума ВАС РФ № 15. Отказывая в применении исковой давности по заявлению общества, суды не установили момент, с которого началось течение исковой давности по заявленным требованиям, не определили дату осведомления публичного собственника земельных участков в лице уполномоченного органа о нарушении его прав. Выводы судов первой и апелляционной инстанций о совершении агрофирмой сделки по распоряжению закрепленными за ней на праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками и о недействительности такой сделки противоречат нормативным положениям, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам. В связи с этим по решению Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу № А20-1414/2015 судебные акты по делу отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Достаточно часто прокурорами выявляются недействительные договоры аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения. Так, заместитель прокурора Алтайского края обратился в арбитражный суд с иском к Главному управлению природных ресурсов и экологии Алтайского края и ООО «Алтай-Инвест» о признании договоров аренды лесных участков недействительным, применении последствий недействительности ничтожной сделки – обязанности вернуть спорные лесные участки. Исковые требования обоснованы тем, что оспариваемые договоры заключены с нарушением требований лесного и водного законодательства, поскольку выпас сельскохозяйственных жи-

вотных на лесных участках, покрытых лесной растительностью, и на которых находятся водные объекты, не допускается.

Как следует из материалов дела, по результатам проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды лесных участков для ведения сельского хозяйства в некоторых лесничествах Алтайского края между управлением лесами и ООО «Алтай-Инвест» были заключены договоры аренды лесных участков.

В силу ч. 1 ст. 38 ЛК РФ леса могут использоваться для ведения сельского хозяйства (сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, пчеловодства, северного оленеводства, выращивания сельскохозяйственных культур и иной сельскохозяйственной деятельности).

Правила использования лесов для ведения сельского хозяйства устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (ч. 4 ст. 38 ЛК РФ). На дату заключения спорных договоров аренды действовали Правила № 161, пунктом 13 которых установлено, что для выпаса сельскохозяйственных животных используются нелесные земли, а также необлесившиеся лесосеки, редины, прогалины и другие, не покрытые лесной растительностью земли, до проведения на них лесовосстановления.

Выпас сельскохозяйственных животных не допускается на участках: занятых лесными культурами, естественными молодняками ценных древесных пород, насаждений с развитым жизнеспособным подростом до достижения ими высоты, исключающей возможность повреждения вершин скотом; селекционно-лесосеменных, сосновых, елово-пихтовых, ивовых, твердолиственных, орехоплодных плантаций; с проектируемыми мероприятиями по содействию естественному лесовосстановлению и лесовосстановлению хвойными и твердолиственными породами; с легкоразмываемыми и развеиваемыми почвами.

Суд пришел к выводу, что предоставленные в аренду земельные участки покрыты лесной растительностью, а земли, не покрытые лесной растительностью в границах переданных участков, ответчику не предоставлялись. Доказательства того, что переданные в аренду земельные участки относятся к нелесным землям, а также к необлесившимся вырубкам, рединам, прогалинам и другим, не покрытым лесной растительностью землям, ответчик не представил.

Как установлено судом и подтверждено материалами дела, по предоставленным в аренду ООО «Алтай-Инвест» участкам проходят водные объекты. Доказательств обратного ответчик не представил.

В соответствии с п. 17 ст. 65 Водного кодекса РФ в границах прибрежных защитных полос запрещается выпас сельскохозяйственных животных и организации для них летних лагерей, ванн.

В связи с этими обстоятельствами и на основании статей 63, 65 ВК РФ, 104 ЛК РФ, суд указал, что договор аренды противоречит не только лесному, но и водному законодательству, так как в лесах, расположенных в водоохраных зонах, запрещается ведение сельского хозяйства, за исключением сенокоса и пчеловодства. По решению Арбитражного суда Алтайского края по делу № А 03-16460/2014 договоры аренды лесных участков для ведения сельского хозяйства признаны недействительными, применены последствия недействительности ничтожной сделки в виде обязанности ООО «Алтай-Инвест» возвратить Главному управлению природных ресурсов и экологии края спорные участки.

При решении вопроса о заключении договора аренды зачастую несоблюдение процедуры влечет незаконность заключенного договора аренды земельных участков. Одним из важнейших требований законодательства является публичность процедуры, опубликование информации о конкурсе для последующего заключения договора аренды.

В связи подобным нарушением законодательства при заключении договора аренды заместитель прокурора Сахалинской области обратился в суд с иском к Министерству имущественных и земельных отношений Сахалинской области и ОАО «Сахалинский комбикормовый завод» о признании недействительным договора аренды земельного участка, возложении обязанности возвратить земельный участок Министерству имущественных и земельных отношений Сахалинской области.

Отметим, что данное нарушение было не единственным, оспариваемый договор заключен с нарушением положений ст. 77, 78, 27 Земельного кодекса РФ, а также Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», так как предоставленный в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не может быть предоставлен под строительство.

09.02.2015 указанный земельный участок поставлен на кадастровый учет, согласно кадастровому паспорту он расположен на землях сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование участка – для строительства комбикормового завода. 25.02.2015 на земельный участок зарегистрировано право собственности Сахалинской области. Распоряжением Министерства 27.02.2015 № 231-р земельный участок предоставлен в аренду Обществу для строительства комбикормового завода. При этом 28.02.2015 в газете «Утро Родины» администрацией МО «Анивский ГО» опубликованы сведения в порядке информирования населения в соответствии со ст. 31 ЗК РФ «О предстоящем предоставлении в аренду земельного участка в Анивском районе, ориентировочной площадью 165000 кв.м, для строительства комбикормового завода в 2 км юго-западнее с. Троицкое, на левобережье ручья Подсобный». 05.03.2015 ответчиками заключен оспариваемый договор аренды, по условиям которого земельный участок предоставлен Обществу в аренду для строительства комбикормового завода. Суд отметил, что решению о предоставлении земельного участка в аренду должна предшествовать публикация соответствующего извещения, такое решение может быть принято при условии, что по истечении месяца после публикации не поступили заявления иных лиц о предоставлении им земельного участка в аренду. Судом установлено, что публикация в СМИ имела место 28.02.2015, тогда как решение о предоставлении земельного участка в аренду Обществу датировано 27.02.2015, то есть до публикации и до истечения установленного законом месячного срока для подачи заявлений иных лиц. Изложенное свидетельствует о нарушении установленного законом порядка предоставления земельного участка в аренду. В связи с этим Арбитражный суд Сахалинской области по делу № А59-4483/2015 признал договор аренды земельного участка недействительным, принял решение об обязанности ОАО «Сахалинский комбикормовый завод» вернуть земельный участок Министерству имущественных и земельных отношений области.

В другом случае информация о намерении заключить договор аренды вообще не была опубликована в установленном порядке, что явилось основанием признания договора аренды недействительным.¹

1 Прокурор Красноярского края в интересах муниципального образования «Краснотуранский район Красноярского края» обратился в Арбитражный суд с иском к админи-

Прокурорами при проверках выявлялись отдельные пункты договоров аренды, противоречащие законодательству. Такие обстоятельства требовали применения судебного порядка разрешения проблемы и устранения незаконных положений из договоров.

Прокурор Республики Калмыкия обратился в суд с иском к Комитету имущественных и земельных отношений администрации Яшкульского РМО РК и индивидуальному предпринимателю Б. о признании недействительными в силу ничтожности пунктов 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5, 6.3 и 6.3.1-6.3.10 договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения в связи с противоречием п. 9 ст. 22 ЗК РФ.

Как установлено судом, на основании постановления Администрации Яшкульского РМО Республики Калмыкия между администрацией и предпринимателем заключен договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, по условиям которого арендодатель предоставляет арендатору в аренду земельный участок из земель «Сельскохозяйственного назначения» для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Согласно главы 4 договора, арендатору запрещено передавать участок в субаренду без письменного согласия арендодателя (п. 4.5.3), передавать свои права и обязанности по настоящему договору в пределах срока его действия

страции Краснотуранского района Красноярского края, ЗАО «Телекское», о признании недействительным договора аренды находящихся в государственной собственности земельных участков, заключенного администрацией района и ЗАО «Телекское»; применении последствия недействительности сделки, обязанности ЗАО «Телекское» возвратить по акту приема-передачи администрации района земельные участки.

Обратившись в арбитражный суд с требованиями о признании недействительным договора аренды земельного участка и применении последствий недействительности сделки, прокурор сослался на то, что в нарушении правил ст. 34 ЗК РФ и ч. 2 ст. 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не было предварительно и заблаговременно опубликовано в средствах массовой информации сообщение о передаче в аренду спорных земельных участков.

Учитывая, что в материалы дела не представлены доказательства заблаговременного размещения сообщения о наличии предполагаемых для передачи в аренду земельных участков в средствах массовой информации, суд пришел к выводу о недействительности договора аренды государственной собственности – земельных участков, заключенный администрацией района и ЗАО «Телекское», применены последствия недействительности сделки, принято решение об обязанности ЗАО «Телекское» возвратить по акту приема-передачи администрации района земельные участки.

третьему лицу, в том числе отдавать свои арендные права участка в залог без письменного согласия арендодателя (п. 4.5.4), вносить свои права и обязанности по настоящему договору в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив (п. 4.5.5).

По условиям п. 6.3 договора, по требованию арендодателя договор может быть досрочно расторгнут в случае если: арендатор умышленно или неосторожно ухудшает состояние участка (п. 6.3.1); арендатор допускает использование участка не в соответствии с его целевым назначением, в том числе и самовольное строительство на участке (п. 6.3.2); арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (п. 6.3.3); арендатор пользуется участком с существенным нарушением условий договора либо неоднократным нарушениями (п. 6.3.4); арендатор передает участок в субаренду без письменного уведомления арендодателя (п. 6.3.5); арендатор возводит какие-либо здания и сооружения без разрешения на строительство, выданное администрацией Яшкульского РМО РК и без наличия проектной документации на строительство (п. 6.3.6); арендатор передал свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдал свои арендные права участка в залог без письменного уведомления арендодателя (п. 6.3.7); арендатор внес свои права и обязанности по настоящему договору в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив (п. 6.3.8); арендатор не использует участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течении которого земельные участки не могли быть использованы по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование (п. 6.3.9); имеются иные основания, позволяющие расторгнуть договор в одностороннем порядке. По мнению прокурора и суда, названные выше условия главы 4 договора о запрещении арендатору совершать действия в от-

ношении земельного участка без согласия арендодателя, а также главы 6 договора являются ничтожными, как противоречащее сущности срочного обязательства, статье 22 ЗК РФ. По решению Арбитражного суда Республики Калмыкия по делу № А22-2169/2015 исковые требования прокурора удовлетворены, оспоренные пункты договора аренды земельного участка признаны недействительными.

Подобные нарушения были выявлены и в других регионах Российской Федерации при изучении договоров аренды земельных участков².

Представляет интерес такой пример. Прокурор Омской области обратился в Арбитражный суд в интересах Тарского муниципального района Омской области с иском к ООО «Кристалл», администрации Тарского муниципального района Омской области о признании недействительными пунктов 3.1.3, 4.1.3 договора аренды земельного участка.

2 Заместитель прокурора Омской области обратился в Арбитражный суд в интересах Большеуковского муниципального района Омской области с иском к администрации Большеуковского муниципального района Омской области, крестьянскому (фермерскому) хозяйству В. о признании недействительным подпункта 2 пункта 3.1, подпункта 3 пункта 4.1, пункта 7.1 договора аренды земельного участка, заключенного между Администрацией и КФХ В. Отдельные положения указанного договора аренды земельного участка не соответствуют требованиям гражданского и земельного законодательства. В соответствии с подпунктом 2 пункта 3.1 указанного договора Арендатор имеет право передать арендованный участок в субаренду в пределах срока действия настоящего договора с письменного согласия Арендодателя. Подпунктом 3 пункта 4.1 договора предусмотрено, что Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения настоящего договора в порядке, установленном законодательством в случае нарушения Арендатором условий договора, в том числе: нерациональное использование или использование участка не по целевому назначению; невнесение арендной платы в течение двух сроков подряд; нарушение других условий договора; по истечении срока действия договора.

Пунктом 7.1 договора установлено, что настоящий договор прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, а также по инициативе Арендодателя в следующих случаях: нерациональное использование или использование Участка не по целевому назначению; невнесение арендной платы в течение двух сроков подряд; изъятие участка для государственных или муниципальных нужд. Суд, оценив представленные доказательства, согласился с требованиями истца о том, условия договора, предусматривающие право Арендодателя расторгнуть договор в одностороннем порядке, а также наличие обязательного письменного согласия Арендодателя для возможности передачи участка – противоречат действующему законодательству и недействительны. Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А 46-12785/2015.

Пунктом 3.1.3 договора предусмотрено право арендатора с согласия арендодателя совершать сделки с правом аренды земельного участка (или его части), в порядке предусмотренным настоящим договором, нормами действующего законодательства.

Пунктом 4.1.3. договора аренды земельного участка предусмотрено, что договор может быть досрочно расторгнут по инициативе арендодателя в случаях использования земли не по целевому назначению; не внесения арендной платы в течение одного раза; не освоения участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией, земельным кодексом – нарушения других условий договора.

Суд согласился с доводами прокурора, что пункт 3.1.3 оспариваемого договора, устанавливающий запрет на передачу земельного участка в субаренду и передачу прав и обязанностей по договору третьим лицам без согласия арендодателя, противоречит нормам права.

Относительно пункта 4.1.3 договора суд указал следующее. Ст. 619 ГК РФ предусматривает досрочное расторжение договора по требованию арендодателя. Согласно ст. 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором (пункт 9 ст. 22 ЗК РФ).

Пункт 23 постановления Пленума ВАС РФ № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснил, что обстоятельства, указанные в ст. 619 ГК РФ, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка. Следовательно, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, допускается по инициативе арендодателя только в судебном порядке и только в случае существенного нарушения условий договора.

Вместе с тем, в пункте 4.1.3 оспариваемого договора аренды земельного участка стороны предусмотрели возможность прекращения договора по инициативе Арендодателя не только при существенном нарушении договора аренды, но и по иным основаниям.

По решению Арбитражного суда Омской области по делу № А 46-14945/2015 требования прокурора удовлетворены, пункты 3.1.3, 4.1.3 договора аренды земельного участка признаны недействительными.

При изучении договоров о передаче земельных участков в аренду или собственность необходимо оценивать и соблюдение требований иных норм федерального законодательства.

Так, п. 4 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и пп. 9. п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ предусмотрено право гражданина или юридического лица, арендующих земельный участок, находящийся в государственной (муниципальной) собственности, приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды.

Названные требования законодательства не учтены администрацией Матвеево-Курганского района Ростовской области при заключении 02.03.2011 договора купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения ООО «Агрофирма “Раздолье”». Так, 24.10.2006 администрация района (арендодатель) и фермерское хозяйство «Лотос» (арендатор) заключили договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 90,2 га со сроком аренды до 02.03.2011. Между фермерским хозяйством и ООО «Агрофирма “Раздолье”» 01.12.2010 заключен договор уступки прав аренды земельного участка, по условиям которого права и обязанности арендатора земельного участка по договору аренды перешли к Обществу. Орган местного самоуправления не возражал против совершения сделки, что подтверждается письмом администрации от 07.10.2010. Общество 10.02.2011 подало заявку на продажу указанного земельного участка. Постановлением администрации от 18.02.2011 земельный участок предоставлен в собственность Обществу, в связи с этим прокуратура Ростовской области обратилась в суд Ростовской области с иском о признании недействительным договора купли-

продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения и применении последствий недействительности ничтожной сделки. Высший Арбитражный Суд РФ, признавая обоснованными требования прокуратуры и руководствуясь ст. 9, 10 Федерального закона от 24.07.2002 ФЗ № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ст. 382, 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что право на приобретение (выкуп) земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения предоставлено не любому заинтересованному лицу (арендатору), а лишь тому, который надлежаще использовал этот участок (более трех лет); поскольку общество начало использовать указанный земельный участок в декабре 2010, на момент заключения оспариваемой сделки купли-продажи у него не возникло права на его приобретение.

Представляются обоснованными опасения отдельных авторов о том, что в России в связи с применением порядка, предусмотренного п. 4 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», вообще скоро может не остаться земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в публичной собственности, так как все они будут приобретены арендаторами в порядке реализации своего «исключительного права» и высказанные в связи с этим предложения по необходимости обеспечения публичных интересов при осуществлении сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения [Нацвалова, 2015; Румянцев, 2011, 11].

В целях недопущения фактов необоснованного изъятия и перевода сельскохозяйственных угодий в иные категории прокуроры надзирают за исполнением органами государственной власти и местного самоуправления требований ст. 79 ЗК РФ, которой предусмотрены особенности использования земель данной категории.

Например, заместитель прокурора Сахалинской области обратился в суд с заявлением о признании недействующим распоряжения Министерства лесного и охотничьего хозяйства Сахалинской области, на основании которого земельный участок площадью 500 кв.м., расположенный на территории муниципального образования Сахалинской области «Анивский городской округ», переве-

ден из состава земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны и земель иного специального назначения для размещения рыболовецкого стана (в связи с отсутствием иных вариантов размещения данного объекта). Заявление прокурора мотивировано тем, что перевод земельных участков в иную категорию возможен для размещения объектов местного значения при отсутствии иных вариантов размещения при соблюдении требований документов территориального планирования. Вместе с тем Генеральным планом муниципального образования «Анивский городской округ» целевое назначение земельного участка с кадастровым номером не предусматривает размещения на нем рыболовецкого стана, что препятствует его переводу в иную категорию. В связи с этим решением Сахалинского областного суда, оставленным в силе Верховным Судом РФ от 11.11.2015 N 64-АПГ15-2, заявление прокурора удовлетворено.

В юридической литературе обоснованно отмечается, что при разрешении споров, связанных с осуществлением и защитой прав на земли сельскохозяйственного назначения, в правоприменительной практике все большую актуальность приобретают вопросы изменения вида разрешенного использования земельных участков [Лепешин, 2015, 31; Михайлова, 2008; Минина, 2012, 62]. Прокурорами выявлялись факты незаконного изменения вида разрешенного использования земельных участков. Так, Можайский городской прокурор обратился в суд с заявлением об отмене постановления и.о. главы сельского поселения Бородинское Можайского муниципального района Московской области от 26.01.2012 № 19-П «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка площадью 353217 кв. м.». Изменение вида разрешенного использования вышеуказанного земельного участка для сельскохозяйственного производства под дачное строительство могло быть произведено только с одновременным изменением категории земли, чего сделано не было. Кроме того, спорный земельный участок входит в охранную зону федерального бюджетного учреждения культуры «Государственный Бородинский военно-исторический музей-заповедник», который относится к особо ценным объек-

там культурного наследия. При организации публичных слушаний по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка и.о. главы сельского поселения Бородинское не затребовал необходимую информацию из Минкультуры РФ и из музея-заповедника. Московский областной суд (дело № 33-23530 от 20.11.2012) согласился с прокурором, что изменение вида разрешенного использования земельного участка приведет к неконтролируемой застройке территории музея-заповедника.

Кроме того, Можайский городской суд вынес приговор по уголовному делу в отношении бывшей главы сельского поселения Бородинское Можайского муниципального района Московской области С. и ее соучастников по фактам незаконного распоряжения земельными участками. Судом установлено, что с 2007 года по 2008 год, в период пребывания в должности заместителя главы сельского поселения Бородинское Можайского муниципального района С. и ее соучастники мошенническим путем получили право распоряжаться четырьмя земельными участками, находящимися в ведении администрации Можайского муниципального района и расположенными в границах территории объекта культурного наследия «Бородинское поле и памятники на нем» – ФГУК «Государственный Бородинский военно-исторический музей-заповедник», то есть в особо охраняемой территории со специальным режимом содержания. Согласно распределению ролей, Г. занимался оформлением документов в государственных органах кадастрового учета и регистрации права собственности, на Г. и С. оформлялись подложные свидетельства о якобы имевшихся у них правах на указанные участки. Расположенные в деревнях Старое село и Косьмово Можайского муниципального района земельные участки, общая стоимость которых составила свыше 10 млн. рублей, впоследствии были проданы и поделены на более мелкие участки с целью перепродажи. В 2009-2010 годах, став уже главой сельского поселения, С. издала постановления об изменении вида разрешенного использования этих земель из категории «сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства» на вид разрешенного использования «под дачное строительство». Таким образом, новые собственники указанных участков получили возможность производства на них земляных и строительных работ, на 2 земельных участках эти работы

были фактически произведены и простроены жилые строения. Данные незаконные действия повлекли причинение ущерба бюджету Можайского муниципального района в особо крупном размере, а также нарушение режима содержания памятника истории культуры, нарушение исторического ландшафта и целостной исторической концепции всей территории памятника, и как следствие, – существенное нарушение охраняемых законом интересов общества и государства, прав из законных интересов граждан на пользование объектами культурного наследия [Можайский ..., www].

Заключение

Таким образом, результаты изучения прокурорской и судебной практики показали, что осуществление прокурорского надзора позволяет выявить многочисленные нарушения при принятии решений о пользовании и распоряжении государственной (муниципальной) собственностью, в том числе в сфере земельных правоотношений. При этом значимую долю нарушений законов допускают органы власти и местного самоуправления. Прокурором данные нарушения публичных прав и интересов пресекаются и устраняются, в том числе в судебном порядке путем реализации полномочий прокурора на обращение в суд.

Библиография

1. Бевзюк Е.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СПС КонсультантПлюс. 2014.
2. Бигаева Г. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения // Жилищное право. 2015. № 2. С. 49–59.
3. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 28.11.2015).
4. Гущан А.В. Прокурорский надзор за исполнением законодательства о государственной собственности // Прокурор. 2013. № 1. С. 21–26.

5. Елисеев В.С. Государственное регулирование аграрных отношений: правовое обеспечение и защита имущественного интереса субъектов сельского хозяйства: автореферат дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2011. 51 с.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015).
7. Ибрагимов К.Х. Современные проблемы правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения // Экологическое право. 2009. № 5/6. С. 70–71.
8. Иващук И.С. Правовое обеспечение охраны земель сельскохозяйственного назначения: дис. ... канд. юрид. наук. М, 2012. 243 с.
9. Лепешин Д.А. Законодательство о землях сельскохозяйственного назначения: вопросы правоприменения // Судья. 2015. № 2. С. 31–34.
10. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 13.07.2015, с изм. от 30.12.2015).
11. Малышева Ю.В. Участие прокурора в рассмотрении судами дел по искам (заявлениям), направленным на защиту государственного имущества // Прокурор. 2014. № 2. С. 57–60.
12. Минина Е.Л. Разрешенное использование земельных участков: вопросы установления и изменения // Журнал российского права. 2012. № 1. С. 62–67.
13. Михайлова А.Л. Изменение целевого назначения и разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий, не относящихся к особо ценным землям // Цивилист. 2008. № 4.
14. Можайский городской суд вынес приговор по делу о незаконном распоряжении землями музея-заповедника Бородино. URL: <http://mosoblproc.ru/news/n3396/>
15. Нацвалова М.Ю., Румянцев Ф.П. Обеспечение публичных интересов при осуществлении сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения // Экологическое право. 2015. № 3. С. 11–14.
16. Никитина Е.Н. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2001. 248 с.
17. О внесении изменений и дополнений в постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 № 67 «О не-

- которых вопросах практики применения положений законодательства о банкротстве отсутствующих должников и прекращении недействующих юридических лиц» и от 17.12.2009 № 91 «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве»: постановление Пленума ВАС РФ от 15.02.2013 № 16.
18. О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.03.2012 № 15.
 19. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.06.2014.
 20. Решение Арбитражного суда Алтайского края по делу № А 03-16460/2014.
 21. Решение Арбитражного суда Сахалинской области по делу № А59-4483/2015.
 22. Решение Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу № А20-1414/2015.
 23. Румянцев Ф.П. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения: вопросы теории и практики: автореферат дис. ... д-ра юрид. наук. Москва. 2011. 56 с.
 24. Савенко Г.В. О выборе способа защиты прав на земельный участок в зависимости от его характеристик: постановка вопроса // Реформы и право. 2015. № 4. С. 59–66.
 25. Савенко Г.В., Ялбулганов А.А. Оборот земельных долей и участков сельскохозяйственного назначения: современные проблемы. М.: Редакция «Российской газеты», 2015. Вып. 8. 192 с.
 26. Ситдикова Л.Б. Правовое регулирование договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 29–31.
 27. Ярандайкин С.Р. Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения от промышленного загрязнения: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001 205 с.

Transfer of agricultural lands: the role of the Prosecutor's office in ensuring the legality

El'nara R. Islamova

PhD in Law, Associate Professor,
Department of prosecutor's supervision and participation of
the prosecutor in criminal, civil and arbitration cases,
Academy of the General Prosecutor's Office of the Russian Federation,
Saint-Petersburg Law Institute (branch),
191104, 44 Liteinyi av., Saint-Petersburg, Russian Federation;
e-mail: alnara@yandex.ru

Irina I. Golovko

PhD in Law, Associate Professor,
Department of prosecutor's supervision and participation of
the prosecutor in criminal, civil and arbitration cases,
Academy of the General Prosecutor's Office of the Russian Federation,
Saint-Petersburg Law Institute (branch),
191104, 44 Liteinyi av., Saint-Petersburg, Russian Federation;
e-mail: irinaivanovna2009@yandex.ru

Abstract

Objective. The purpose of this analysis is to identify common violations and their features, to investigate violations related to the failure of the federal legislation when transferring agricultural land to other categories, changing the permitted use under the illegal transfer of land ownership, non-compliance with the order of the transfer and illegal use of land.

Methods. The authors apply the following methods: method of comparative study of violated subjects and objects, method of establishing features of private violation and the transition from the particular to the general in the formulation of conclusions and recommendations.

Results. The authors identify the most effective ways of Prosecutor's power to oversee the legislation implementation in transfer of agricultural lands. Moreover, they underline non-supervising areas of the Prosecutor's Office: participation in the proceedings in order to eliminate the identified violations, compensation for the caused damage and ensuring legality in this sphere.

Conclusion. Finally, the authors come to conclusion that the public prosecutor's supervision helps to reveal numerous violations when deciding on the use and disposal of state (municipal) property, including the sphere of land relations. It is important to say that here significant part of violations belongs to local authorities.

For citation

Islamova Je.R., Golovko I.I. (2016) Rol' prokuratury v obespechenii zakonnosti v sfere oborota zemel' sel'skokhozjajstvennogo naznachenija [Transfer of agricultural lands: the role of the Prosecutor's office in ensuring the legality]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 2, pp. 74–99.

Keywords

Agricultural land, land use, land turnover, category of land, type of permitted use, Prosecutor, legal statement, prosecution response measures, public prosecutor's supervision.

References

1. Bevzyuk E.A., Biryukova T.A., Vakhrusheva Yu.N. (2014) Kommentarii k Federal'nomu zakonu ot 24 iyulya 2002 g. № 101-FZ "Ob oborote zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya" [Commentary to the Federal Law of July 24, 2002 No. 101-FZ "On the turnover of agricultural lands"]. *SPS Konsul'tantPlyus* [SPS Consultant].
2. Bigaeva G. (2015) Ob oborote zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [On the turnover of agricultural lands]. *Zhilishchnoe pravo* [Housing law], 2, pp. 49–59.
3. Eliseev V.S. (2011) *Gosudarstvennoe regulirovanie agrarnykh otnoshenii: pravovoe obespechenie i zashchita imushchestvennogo interesa sub"ektov sel'skogo*

- khozyaistva. Dokt. Diss. Abstract.* [State regulation of agrarian relations: legal security and protection of property interests of agricultural subjects. Doct. Diss. Abstract]. Moscow.
4. Gutsan A.V. (2013) Prokurorskii nadzor za ispolneniem zakonodatel'stva o gosudarstvennoi sobstvennosti [Prosecutor's supervision over the implementation of state property law]. *Prokuror* [The prosecutor], 1, pp. 21–26.
 5. Ibragimov K.Kh. (2009) Sovremennye problemy pravovoi okhrany zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Modern problems of legal protection of agricultural lands]. *Ekologicheskoe pravo* [Environmental law], 5/6, pp. 70–71.
 6. Ivashchuk I.S. (2012) *Pravovoe obespechenie okhrany zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya. Dokt. Diss.* [Legal maintenance of protection of agricultural lands. Doct. Diss.]. Moscow.
 7. Lepeshin D.A. (2015) Zakonodatel'stvo o zemlyakh sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya: voprosy pravoprimereniya [Legislation on agricultural lands]. *Sud'ya* [The judge], 2, pp. 31–34.
 8. *Lesnoi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 04.12.2006 № 200-FZ (red. ot 13.07.2015, s izm. ot 30.12.2015)* [The Forest Code of the Russian Federation of 04.12.2006 No. 200-FZ (as amended on December 30, 2015)].
 9. Malysheva Yu.V. (2014) Uchastie prokurora v rassmotrenii sudami del po iskam (zayavleniyam), napravlennym na zashchitu gosudarstvennogo imushchestva [The prosecutor's participation in the examination of cases by the courts on claims (claims) aimed to protect state property]. *Prokuror* [The prosecutor], 2, pp. 57–60.
 10. Mikhailova A.L. (2008) Izmenenie tselevogo naznacheniya i razreshennogo ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov sel'skokhozyaistvennykh ugodii, ne otnosyashchikhsya k osobo tsennym zemlyam [Changing the purpose and permitted use of non-valuable agricultural lands]. *Tsivilist* [The civilist], 4.
 11. Minina E.L. (2012) Razreshennoe ispol'zovanie zemel'nykh uchastkov: voprosy ustanovleniya i izmeneniya [Permitted use of land: questions of establishing and changing]. *Zhurnal rossiiskogo prava* [Russian law journal], 1, pp. 62–67.
 12. *Mozhaiskii gorodskoi sud vynes prigovor po delu o nezakonnom rasporyazhenii zemlyami muzeya-zapovednika Borodino* [Mozhaisk City Court has a verdict

- in the case of illegal disposal of Borodino land-air museum]. Available from: <http://mosoblproc.ru/news/n3396/> [Accessed 17/03/16].
13. Natsvalova M. Yu., Rumyantsev F.P. (2015) Obespechenie publichnykh interesov pri osushchestvlenii sdelok s zemel'nymi uchastkami sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Ensuring public interest in transactions with agricultural lands]. *Ekologicheskoe pravo* [Environmental law], 3, pp. 11–14.
 14. Nikitina E.N. (2001) *Pravovoi rezhim zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya. Dokt. Diss.* [The legal regime of agricultural lands. Doct. Diss.]. Moscow.
 15. *Obzor sudebnoi praktiki Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii za chetvertyi kvartal 2013 goda (utv. Prezidiumom Verkhovnogo Suda RF 04.06.2014)*. [Review of the judicial practice of the Supreme Court for the fourth quarter of 2013 (ratified by the Presidium of the Supreme Court, 04.06.2014)].
 16. *O nekotorykh voprosakh uchastiya prokurora v arbitrazhnom protsesse: postanovlenie Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 23.03.2012 № 15*. [On some issues of public prosecutor's participation in the arbitration process: Resolution of the Plenum of the Supreme Commercial Court of the Russian Federation No. 15 of March 23, 2012].
 17. *O vnesenii izmenenii i dopolnenii v postanovleniya Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii ot 20.12.2006 № 67 "O nekotorykh voprosakh praktiki primeneniya polozhenii zakonodatel'stva o bankrotstve otsutstvuyushchikh dolzhnikov i prekrashchenii nedeistvuyushchikh yuridicheskikh lits" i ot 17.12.2009 № 91 "O poryadke pogasheniya raskhodov po delu o bankrotstve": postanovlenie Plenuma VAS RF ot 15.02.2013 № 16*. [On amendments and additions to the Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation "On some issues of practical application of the provisions of the law on bankruptcy of absent debtors and termination of non-entities" No. 67 of December 20, 2006 and "On the order of repayment of bankruptcy proceedings costs" No. 91 of December 17, 2009: Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation No. 16 of February 15, 2013].
 18. *Reshenie Arbitrazhnogo suda Altaiskogo kraya po delu № A03-16460/2014* [The decision of the Arbitration Court of Altai Territory, case A03-16460 / 2014].

19. *Reshenie Arbitrazhnogo suda Sakhalinskoi oblasti po delu № A59-4483/2015* [The decision of the Arbitration Court of the Sakhalin area, case A59-4483/2015].
20. *Reshenie Arbitrazhnogo suda Severo-Kavkazskogo okruga po delu № A20-1414/2015* [The decision of the Arbitration Court of the North Caucasus region, case A20-1414/2015].
21. Rumyantsev F.P. (2011) *Pravovoe regulirovanie oborota zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya: voprosy teorii i praktiki. Dokt. Diss. Abstract* [Legal regulation of the turnover of agricultural land: theory and practice questions. Doct. Diss. Abstract]. Moscow.
22. Savenko G.V. (2015) O vybore sposoba zashchity prav na zemel'nyi uchastok v zavisimosti ot ego kharakteristik: postanovka voprosa [On the choice of the method of protection of rights to land based on its performance: statement of the problem]. *Reformy i pravo* [Reforms and the law], 4, pp. 59–66.
23. Savenko G.V., Yalbulganov A.A. (2015) *Oborot zemel'nykh dolei i uchastkov sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya: sovremennye problemy* [The turnover of land shares and plots of agricultural purpose: contemporary issues]. Moscow: Redaktsiya "Rossiiskoi gazety", 8.
24. Sitdikova L.B. (2015) Pravovoe regulirovanie dogovora arendy zemel'nykh uchastkov iz zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Legal regulation of the contract land lease of agricultural land]. *Pravovye voprosy nedvizhimosti* [Legal real estate issues], 2, pp. 29–31.
25. *Vodnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 03.06.2006 № 74-FZ (red. ot 28.11.2015)* [Water Code of the Russian Federation of 03.06.2006 No. 74-FZ (as amended on November 28, 2015)].
26. Yarandaikin S.R. (2001) *Pravovaya okhrana zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya ot promyshlennogo zagryazneniya. Dokt. Diss.* [Legal protection of agricultural land from industrial pollution. Doct. Diss.]. Moscow.
27. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 30.12.2015)* [The Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 No. 136-FZ (as amended on December 30, 2015)].