

*Чамурлиева Майя Нодарьевна  
студентка магистратуры  
Волгоградский государственный аграрный университет  
Россия, г. Волгоград  
e-mail: greek-88@bk.ru*

*Научный руководитель: Ахмедов Аскар Джангир оглы  
доктор технических наук, профессор  
Волгоградский государственный аграрный университет  
Россия, г. Волгоград*

## **О НЕКОТОРЫХ ОСОБЕННОСТЯХ ИНСТИТУТА ВРЕМЕННОГО ЗАНЯТИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ВОПРОСА ЕГО КОМПЕНСАЦИИ**

*Аннотация:* В статье рассматриваются особенности временного занятия сельскохозяйственных земель, виды правового оформления временного занятия, а также порядок правильного определения компенсации, подлежащей выплате правообладателю временно занятых земель сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** землеустройство, аренда земли, временное занятие сельскохозяйственных земель, размер возмещения за изъятые земли, рекультивация нарушенных земель.

*Chamurlieva Maya Nodarievna  
master student  
Volgograd State Agrarian University  
Russia, Volgograd*

*Scientific adviser: Akhmedov Askar Dzhangir ogly  
doctor of technical sciences, professor  
Volgograd State Agrarian University  
Russia, Volgograd*

## **ABOUT SOME PECULIARITIES OF THE INSTITUTE OF TEMPORARY OCCUPATION OF AGRICULTURAL LAND AND THE ISSUE OF IT'S COMPENSATION**

*Abstract:* The article considers the peculiarities of temporary occupation of agricultural land, types of legal registration of temporary occupation, as well as the procedure for the correct determination of compensation to be paid to the right holder of temporarily occupied agricultural land.

**Key words:** Land management, land lease, agricultural land, temporary occupation of agricultural land, the amount of compensation for seized land, reclamation of disturbed land.

Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения имеет особое значение ввиду плодородных свойств данной категории земель, являющейся основой агропромышленного комплекса государства.

Статьей 77 ЗК РФ установлено, что землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, агролесомелиоративными насаждениями, агрофитомелиоративными 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.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства, реконструкции дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, и использование таких земельных участков и (или) земель в

целях, указанных в п. п. 1 и 6 ст. 39.37 ЗК РФ, на основании публичного сервитута осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий (п. 2 ст. 78 ЗК РФ).

Существующая практика временного занятия земельных участков предусматривает следующее:

1) заключение договора аренды земельного участка на период временного занятия и заключение соглашения о компенсации убытков. При этом **размер возмещения** представляет собой сумму **реального ущерба** (определяемую в размере рыночной стоимости прав аренды) **и убытков** (упущенной выгоды, убытков, возникающих из-за досрочного прекращения обязательств перед третьими лицами, прочих убытков) (ст. 56.8 ЗК РФ);

2) заключение соглашения об установлении сервитута. Сервитут — это право ограниченного пользования чужим земельным участком (ст. 274 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ). При этом **размер возмещения** определяется в виде **соразмерной платы за сервитут, которая включает и рыночную арендную плату, и убытки**.

И в том, и в другом случае итоговая величина возмещения одинаковая и представляет собой компенсационные выплаты правообладателю по причине нарушения его прав. Величина компенсационных выплат должна быть соразмерной всем потерям правообладателя земельного участка и проводится или единовременно, или периодически.

В судебной практике известны случаи, когда владелец сельскохозяйственных угодий требует установления сервитута не только в отношении участков под опорами высоковольтных линий электропередачи, указателями, контрольно-измерительными колонками, необслуживаемыми усилительными пунктами и другими наземными сооружениями подземных трубопроводов, сформированными в общем случае в радиусе 1 метра вокруг опоры, но и в границах всей охранной зоны. Правильно ли это? Границы охранных зон, на которых размещены линейные объекты, определяются на

основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний. Наличие указанных ограничений не имеет отношения к использованию земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства. Его правообладатель может по-прежнему обрабатывать участок в составе севооборота, проводить сенокошение или пастьбу скота. Таким образом, такое требование неправомерно.

Убытки возникают только в период проведения ремонтных работ, когда у эксплуатационной организации возникает необходимость пользования чужим участком для проезда техники, прохода к трубопроводу, проведения реконструкции и ремонтных работ, связанных со снятием плодородного слоя.

В заключение отметим, что конфликт интересов сельскохозяйственных производителей и «линейщиков» в отношении размера возмещения во многом обусловлен несоблюдением оценщиками норм и правил существующего законодательства, а также отсутствием базовых знаний в области ведения сельскохозяйственного производства. Согласно статье 14 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщики имеют право привлекать по мере необходимости к участию в проведении оценки объекта оценки других специалистов. И этим надо пользоваться.

При временном занятии земельного участка сельскохозяйственного назначения (для проведения ремонтных работ на линейных объектах, складирования строительных материалов при строительстве автодорог и т.д.) в состав убытков, подлежащих возмещению, включаются:

1) рыночная арендная плата за период временного занятия (при этом следует учитывать, что сельскохозяйственный год не совпадает с календарным, это период в 6 - 7 месяцев, от апреля по сентябрь - октябрь, в зависимости от

климатической зоны расположения земельного участка. Таким образом, если период временного занятия составляет менее года и даже частично приходится на указанный, то арендная плата определяется за весь календарный год, поскольку участок временного занятия выпадает из оборота);

2) упущенная выгода (к примеру, на участке временного занятия были посеяны многолетние травы, и правообладатель рассчитывал получить доход в текущем году и двух последующих годах);

3) затраты на проведение биологической рекультивации;

4) иные убытки (к примеру, обязательства правообладателя земельного участка перед арендаторами и т.д.).

На основании отчета об определении размера возмещения между правообладателем земельного участка и лицом, в интересах которого осуществляется временное занятие, заключаются договор аренды земельного участка и соглашение о компенсации убытков.

При необходимости продления договора аренды правообладатель вправе рассчитывать только на получение рыночной арендной платы за соответствующий период. Упущенная выгода и затраты на проведение биологической рекультивации, указанные в соглашении о компенсации убытков, оплачиваются только один раз и не подлежат расчету при подготовке отчета о размере возмещения на последующий период аренды.

Убытки в виде упущенной выгоды — это неполученные правообладателем доходы, которые он получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено, в расчете на срок, необходимый для восстановления его нарушенного правового положения (период нарушенного производства).

Период восстановления нарушенного производства - срок, в течение которого обладатели прав на земельные участки смогут достичь таких условий землепользования, которые были бы идентичны (равны) условиям землепользования, существовавшим у обладателей прав на земельные участки

до нарушения их права. Как правило, период нарушенного производства включает период аренды и период проведения биологической рекультивации.

Расчет упущенной выгоды проводится посредством дисконтирования величины чистого операционного дохода за период нарушенного производства. При определении ставки дисконтирования рекомендуется учитывать доходность капитала и риски в отрасли предпринимательской деятельности, осуществляемой на земельном участке в соответствии с обычаями делового оборота, существующие на день причинения убытков, которая, однако, не может быть меньше доходности по государственным облигациям (пункт 3.6 Методических рекомендаций по расчету размера убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц).

Только с учетом всех перечисленных выше положений правообладатели земель сельскохозяйственного назначения могут быть защищены от негативных последствий временного занятия.

### **Список литературы:**

1. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ // Российская газета. 2014. 27 июня.

2. О личном подсобном хозяйстве: Федеральный закон от 7 июля 2003 года № 112-ФЗ (с изменениями от 28 июня 2021 года) // Российская газета. 2003. 10 июля; 2021. 2 июля.

3. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2021 году. URL: <https://www.rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 30.11.2022).

4. Сагайдачная А.Д. Эволюция развития феномена личных подсобных

хозяйств в экономике России // Интеллектуальный потенциал XXI века: ступени познания. 2012. № 9-2. С. 181-184.

5. Островский В.Б., Самсонов В.Б., Беккер И.И. ЛПХ в условиях агропромышленной интеграции. М.: Наука, 1988. 160 с.

6. Липски С.А. Малые формы хозяйствования на селе: земельный вопрос и некоторые другие проблемы // Никоновские чтения. 2013. № 18. С. 169-172.

7. Воронин Б.А. Аграрно-правовая наука России: история и современность: Монография. Екатеринбург: Издательский дом «УрГЮА», 1999. 170 с.

8. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2020 года) // Российская газета. 2001. 30 октября; 2020. 31 декабря.

9. Копылов В.В., Прокофьев О.М. Проблемы выявления коррупциогенных факторов в осуществлении продажи муниципальных земельных участков гражданам по льготной стоимости // Вестник Московского университета МВД России. 2021. № 3. С. 62 - 65.

10. Федеральный закон от 29 декабря 2006 года № 264-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2021 года) «О развитии сельского хозяйства» // Российская газета. 2007. 11 января; 2022. 11 января.

11.: Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

12. Постановление Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2022 года № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2022. № 16. Ст. 2671.

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (с изменениями от 8 декабря 2020 года) // Российская газета. 1994. 8 декабря; 2020. 14 декабря.

14. Определение Верховного Суда Чувашской Республики от 20 апреля 2016

года по делу № 33-1839/2016 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

15. Решение Слободского районного суда Кировской области от 29 апреля 2021 года по делу № 2-491/2021 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

16. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 21 декабря 2021 года по делу № 88-25360/2021 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».