

На правах рукописи

Левахин Виталий Георгиевич

**Гражданско-правовой режим земельных
участков сельскохозяйственного
назначения**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель:
доктор юридических наук
Анисимов Алексей Павлович

Краснодар 2008

Работа выполнена на кафедре гражданско-правовых дисциплин Федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Волгоградская академия государственной службы»

Научный руководитель: доктор юридических наук
Анисимов Алексей Павлович

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
Тычинин Сергей Владимирович

кандидат юридических наук, доцент
Попова Лариса Ивановна

Ведущая организация: ГОУ ВПО «Оренбургский
государственный университет»

Защита состоится 18 декабря 2008 года в 16.00 часов на заседании объединенного диссертационного совета ДМ-220.038.10 Федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Кубанский государственный аграрный университет» по адресу: 350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13, главный учебный корпус.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Кубанского государственного аграрного университета

Автореферат разослан «___» _____ 2008 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор юридических наук, профессор



В.П. Камышанский

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования обусловлена социально-экономической значимостью земель сельскохозяйственного назначения, являющихся основным средством производства в сельском хозяйстве.

Россия располагает огромными земельными ресурсами, но это национальное богатство страны используется крайне неэффективно. Начатая в 1991 году земельная реформа не доведена до конца, система земельного законодательства и земельный рынок находятся в стадии становления. Существующие механизмы владения, пользования и распоряжения землей ограничивают доступ к земельным ресурсам и не позволяют осуществлять перераспределение земли и передачу ее эффективным хозяйствующим субъектам. Отсутствует система гарантий прав на земельные участки, что приводит к снижению интереса инвесторов. Размеры и механизм начисления земельных платежей несовершенны, а их доля в бюджетах всех уровней мала. Десятки миллионов гектаров земли выведены из хозяйственного использования, идет деградация и снижение плодородия почв. Все указанное в равной степени имеет отношение к землям сельскохозяйственного назначения, площадь которых в настоящий момент составляет 23,6% от площади всех земель Российской Федерации, а это – 402 551,1 тыс. га. Отсутствие четкости в правовом регулировании оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения не способствует охране и рациональному использованию сельскохозяйственных угодий, площадь которых по данным Росстата доходит до 195 061,7 тыс. га.

Земли сельскохозяйственного назначения как категория земель являются неоднородными и включают в себя две субкатегории: сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. Соотношение понятий «земли сельскохозяйственного назначения» и «сельскохозяйственные угодья» заключается в том, что сельскохозяйственные угодья – это лучшая часть земель сельскохозяйственного назначения, используемая для производства сельскохозяйственной продукции. Этим определяются и специфические черты их правового режима. Под сельскохозяйственным угодьем понимается земельный участок, используемый в сельском хозяйстве как главное средство производства: пашня, залежь, многолетние насаждения (без лесной площади), сенокосы и пастбища (без оленьих).

Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе купля-продажа, аренда, дарение, мена, наследование и т.д. осуществляется на основании норм Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», других

нормативных правовых актов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Необходимо отметить, что за последние 15 лет научные исследования, принятые нормативные акты и правоприменительная практика в сфере оборота земель складывались неоднозначно. В связи с этим земельный рынок в Российской Федерации, развивается медленно. Так, в силу недостаточной проработанности правовой базы не действуют механизмы, регулирующие сделки с земельными участками, достаточно формален подход к рациональному использованию и охране земель, уменьшается площадь важнейшей части земель сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственных угодий. Существует очень много проблем и в сфере оборота земельных долей, начиная с теоретического обоснования существования указанных долей в общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения, определения их правовой природы, и завершая вопросами, возникающими при использовании не востребовавшихся долей и земельных участков, образовавшихся в результате выделения доли.

Эти проблемы свидетельствуют о необходимости дальнейшего совершенствования гражданского и земельного законодательства, устанавливающего правовой режим земельного участка сельскохозяйственного назначения как объекта гражданских прав, регулирующего участие земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в гражданском обороте. Необходимо устранение имеющихся пробелов в законодательстве, приведение его в соответствие с требованиями социально-экономической действительности, устранение противоречий в действующих нормативных актах, устанавливающих гражданско-правовой режим земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Объект исследования – общественные отношения, связанные с участием в гражданском обороте земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Предметом исследования является система правовых норм, определяющих гражданско-правовой режим земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также проблемы, связанные с практической реализацией указанных норм.

Теоретическая основа исследования. Общетеоретическое исследование категории «правовой режим» было осуществлено представителями общей теории права и государства. Данной проблематике посвящены труды С.С. Алексеева, М.И. Байтина, В.М. Баранова, В.М. Горшенева, В.Б. Исакова, О.А. Красавчикова, А.В. Малько, Н.И. Матузова, О.С. Родионова и других.

Существенный вклад в исследование теоретических проблем правового режима недвижимого имущества, разновидностью которого являются земельные участки, внесли дореволюционные ученые-юристы Д.И. Мейер,

К.П. Победоносцев, Г.Ф. Шершеневич, а также современные российские исследователи Т.Н. Абова, В.К. Андреев, М.И. Брагинский, В.П. Камышанский, П.В. Крашенинников, О.М. Козырь, В.А. Лапач, А.Л. Маковский, В.А. Рыбаков, А.Я. Рыженков, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, В.А. Тархов, Ю.К. Толстой, Р.О. Халфина, Л.А. Чеговадзе, В.В. Чубаров и т.д.

Кроме того, теоретическую базу исследования составили научные выводы и достижения представителей различных общественных наук, в том числе теории права и государства, конституционного, гражданского, земельного и аграрного права, труды ученых – философов, историков и экономистов, затрагивающие отдельные аспекты исследуемой проблемы.

Эмпирической базой исследования послужили данные, полученные в Законодательном Собрании Оренбургской области, министерствах Оренбургской области, арбитражных судах и судах общей юрисдикции, а также материалы Федеральной и Оренбургской служб государственной статистики.

Степень научной разработанности темы. Отдельные особенности гражданско-правового режима земель сельскохозяйственного назначения уже рассматривались в трудах российских ученых-юристов.

Непосредственно проблемы правового режима земель сельскохозяйственного назначения, включая вопросы права собственности на них и гражданского оборота, рассматривались представителями аграрно-правовой науки, в том числе Ю.Н. Андреевым, А.П. Анисимовым, З.С. Беляевой, С.А. Боголюбовым, Г.Е. Быстровым, Н.О. Ведьшевой, Г.А. Волковым, Е.А. Галиновской, А.К. Голиченковым, И.А. Иконицкой, М.И. Козырем, Н.И. Красновым, О.И. Крассовым, Е.Л. Мининой, М.И. Палладиной, Н.Т. Разгельдеевым, Ф.М. Раяновым, Н.А. Сыродоевым, В.В. Устюковой, Р.А. Ханнановым, А.Е. Черноморцем и др.

По отдельным аспектам гражданско-правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения в последнее десятилетие были защищены кандидатские диссертации С.И. Герасина «Правовые основы оборота земель, используемых в сельскохозяйственном производстве» (2000 г.), Е.Н. Никитиной «Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения» (2003 г.), И.Ю. Ельцовой «Гражданско-правовое регулирование сделок с землей» (2003 г.); Е.В. Балашова «Правовое регулирование оборота земельных долей в аграрной сфере экономики» (2005 г.), Д.В. Жернакова «Правовой режим земельных участков как объектов гражданского оборота» (2006 г.).

Указанные труды российских ученых являлись для диссертанта общетеоретической и методологической основой при проведении исследования. Вместе с тем, большинство указанных научных работ были подготовлены на основе гражданского и земельного законодательства, в настоящий момент утратившего силу либо подвергшегося значительным изменениям. Кроме того, настоящее диссертационное исследование является

первым комплексным монографическим исследованием гражданско-правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения именно с позиций цивилистической науки.

Целью диссертационной работы является комплексное исследование гражданско-правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения, основанное на системном анализе действующего законодательства, научной доктрины и правоприменительной практики, а также разработка научно обоснованных рекомендаций по совершенствованию гражданского и земельного законодательства в рассматриваемой сфере общественных отношений.

Предмет исследования и его цель обусловили постановку следующих взаимосвязанных **задач**:

- сформулировать научное определение гражданско-правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- выявить место земельных участков сельскохозяйственного назначения в системе объектов гражданских прав;
- исследовать особенности приобретения и прекращения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения;
- разработать предложения по совершенствованию положений законодательства, регулирующих сделки с земельными участками из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Методологическая основа диссертации базируется на диалектическом и системном подходе к исследованию отношений по установлению правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения, урегулированных нормами гражданского и земельного права. В числе специальных методов научного познания в работе использовались социологический, абстрактно-логический, исторический, сравнительно-правовой и ряд иных методов.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в проведении комплексного анализа гражданско-правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения, обладающих определенной спецификой. Обосновывается место земельного участка как особого объекта гражданских прав. Впервые в условиях формирования практики совместного применения Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и ряда других нормативных правовых актов, дан комплексный анализ нормативных правовых актов, регулирующих право частной собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения и сделки с ними.

Проведен анализ правового регулирования отношений частной собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения в российском гражданском праве. Предлагается дополненная классификация

оснований возникновения и прекращения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Большое внимание уделяется проблемам, возникающим при применении коллизионных норм гражданского и земельного права. Проанализированы особенности совершения сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения, обозначены пробелы и противоречия в правовом регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения. Автором исследованы вопросы приведения в соответствие отдельных норм гражданского и земельного законодательства.

Это позволило выработать как теоретические выводы, так и практические рекомендации по совершенствованию норм федерального законодательства, регулирующего гражданско-правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

На защиту выносятся следующие **выводы и положения**:

1. Правовой режим земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется нормами, имеющими различную отраслевую принадлежность, и потому может рассматриваться в трех взаимосвязанных аспектах: гражданско-правовом, земельно-правовом и эколого-правовом. При этом в части регулирования отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками обосновывается необходимость сочетания двух режимов (гражданско-правового и земельно-правового). Такой вывод основан на регулировании отношений частной собственности на земельные участки как гражданским, так и земельным законодательством. Регулирование земельных отношений предполагает специфику, включающую участие публичных образований и наличие определенных ограничений при использовании и обороте земли.

2. Формулируется научное определение гражданско-правового режима земельного участка сельскохозяйственного назначения. Под ним предлагается понимать совокупность правил, определяющих место земельного участка сельскохозяйственного назначения в сфере гражданско-правового регулирования, обусловленное фактом принадлежности земельного участка определенному субъекту, его целевым назначением и возможностью нахождения в гражданском обороте.

3. Обосновывается вывод о том, что земельный участок занимает особое место в системе объектов гражданских прав. Это определяется принадлежностью земельного участка к недвижимому имуществу, невозможностью перемещения, способностью выступать в гражданском обороте, если иное не установлено законом. В отношении земельного участка законодательством установлено целевое назначение, разрешенное использование и особая процедура индивидуализации. Специфика земельного участка сельскохозяйственного назначения заключается также в наличии составной части у сельскохозяйственных угодий – почвы, сельскохозяйственных и иных растений, лесных насаждений и водных

объектов (прудов и обводненных карьеров), выступающих как принадлежность к главной вещи.

4. Предлагается уточненная классификация оснований приобретения и прекращения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Доказывается, что по критерию участия органов государственной власти и органов местного самоуправления необходимо различать гражданско-правовые и административно-правовые основания приобретения и прекращения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Отдельное место занимает отказ собственника от земельного участка и обращение взыскания на имущество по обязательствам.

5. Подчеркивается условность отнесения отказа лица от права к односторонним сделкам, так как отказ от права с необходимостью не влечет за собой создание обязанностей для лица, совершившего отказ, хотя конструкция правовой нормы указывает на императивность данного условия.

Предлагается установить обязанность органа, уполномоченного управлять муниципальным имуществом, при отсутствии волеизъявления со стороны собственника обращаться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь, предварительно уведомив об этом собственника вещи. Представляется необходимым дополнить ст. 236 ГК РФ абзацем третьим, изложив его в следующей редакции: «Отказ лица от права собственности на недвижимое имущество осуществляется в письменной форме путем подачи заявления в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Объявление лица о таком отказе публикуется в средствах массовой информации, определяемых органом местного самоуправления. Право собственности на недвижимое имущество прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права».

6. Обосновывается допустимость применения аналогии закона в случае лишения права собственности на земельный участок при нарушениях земельного законодательства в связи с наличием следующих условий: рассматриваемые отношения находятся в границах правового поля, регулируемого земельным законодательством; в части данных отношений имеется пробел в праве; имеется законодательство, регулирующее сходные отношения (нормы, устанавливающие условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка).

7. Под сделками с земельными участками сельскохозяйственного назначения предлагается понимать действия субъектов права, урегулированные нормами гражданского и земельного законодательства, направленные на возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей по отношению к земельному участку сельскохозяйственного назначения как особому объекту гражданских прав, облеченные в

письменную форму и прошедшие специальную государственную регистрацию, если иное не предусмотрено законом.

8. Автором обосновывается необходимость уточнения в Федеральном законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения условий запрета на приобретение в собственность земельных участков сельскохозяйственного назначения иностранными гражданами, лицами без гражданства, лицами с двойным гражданством, иностранными юридическими лицами, а также юридическими лицами, на формирование капитала которых оказали влияние иностранные граждане, лица без гражданства, лица с двойным гражданством, иностранные юридические лица. Данное правило предлагается применять и к отношениям, возникающим при приобретении земельных долей.

9. В целях уточнения положения Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» о сроке, с которого собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения может продать его третьему лицу, в случае, если субъект РФ или муниципальное образование откажется от права преимущественной покупки, следует установить, с какого момента исчислять годичный период. Предлагается в п. 3 ст. 8 Закона об обороте после слов «продавец в течение года» добавить слова «со дня поступления извещения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления».

10. Обосновывается вывод, что в случае реквизиции или изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд сохранение договора аренды данного земельного участка в силе совершенно не соответствует целям, установленным ст. 49 и 51 ЗК РФ. В таком случае можно говорить о прекращении договора аренды земельного участка с момента перехода его в собственность публично-правового образования по одному из общих оснований прекращения обязательств, установленных ГК РФ – невозможности исполнения (ст. 416 ГК РФ). Указанное также означает, что положения ст. 46 ЗК РФ о расторжении договора по инициативе арендодателя в случае реквизиции / изъятия участка следует исключить как неверные.

Теоретическая и практическая значимость исследования определяется его актуальностью, новизной и выводами как теоретического, так и практического характера. Предложения и выводы, сделанные в диссертации, расширяют научное представление о содержании правового регулирования отношений, возникающих при осуществлении гражданско-правового оборота земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения. Они могут послужить методологической и теоретической предпосылками для дальнейших научных исследований в рассматриваемой сфере.

Сформулированные в диссертации теоретические выводы и практические рекомендации могут быть использованы в правотворческой и правоприменительной деятельности органов государственной власти, как на

федеральном уровне, так и на уровне субъектов Российской Федерации. Указанные выводы и рекомендации будут способствовать уточнению цивилистического понимания сущности гражданско-правового режима земель сельскохозяйственного назначения, совершенствованию отдельных гражданско-правовых и земельно-правовых норм, регулирующих оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также более полной реализации гражданами конституционных прав на землю, повышению экономической устойчивости производителей сельскохозяйственной продукции.

Материалы диссертации могут быть использованы в учебном процессе при разработке методических пособий, программ учебных курсов в сельскохозяйственных и юридических вузах.

Апробация результатов исследования. Основные выводы и положения, содержащиеся в диссертации, нашли отражение в выступлениях на Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы аграрного права России: теория и практика» (Оренбург, 2003); Международной научно-практической конференции, посвященной 50-летию освоения целины (Оренбург, 2005 г.); II открытой Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых (Ульяновск, 2007 г.), а также в 9 опубликованных работах автора общим объемом 15,9 п.л.

Диссертант в 2003-2004 гг. принимал участие в разработке Закона Оренбургской области от 17 марта 2003 г. № 118/16-III-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области» и Закона Оренбургской области от 25 июня 2004 г. № 1254/192-III-ОЗ «О личном подсобном хозяйстве». В качестве директора Оренбургского центра исследования права и законодательных инициатив и эксперта Общественной палаты Оренбургской области в 2007-2008 гг. соискатель использовал результаты диссертационного исследования при подготовке экспертных заключений на проекты федеральных законов и законов Оренбургской области, в том числе:

- проект федерального закона № 444626-4 «О внесении изменений в Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и в Земельный кодекс Российской Федерации»;

- проект закона Оренбургской области «О внесении изменений в ст. 3 Закона Оренбургской области «О предоставлении сельскохозяйственных угодий гражданам на территории Оренбургской области»;

- проект закона Оренбургской области «Об областной целевой программе развития сельскохозяйственных потребительских кооперативов и системы сельской кредитной кооперации Оренбургской области на 2007-2010 годы»;

- проект закона Оренбургской области «Об областной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной

продукции, сырья и продовольствия Оренбургской области на 2008-2012 годы».

Кроме того, результаты диссертационного исследования нашли отражения в докладе о состоянии законодательства в Оренбургской области, принятого Законодательным Собранием Оренбургской области четвертого созыва, работа над которым осуществлялась при непосредственном участии диссертанта.

Структура диссертационного исследования обусловлена целями и задачами работы и включает введение, три главы, объединяющие семь параграфов, заключение, библиографию и приложения.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность темы исследования, определяется степень научной разработанности, формулируются цели, задачи и новизна диссертационного исследования, даются основные положения, выносимые на защиту, а также приводятся сведения об апробации и внедрении результатов работы.

Первая глава «Общая характеристика гражданско-правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения» состоит из двух параграфов и посвящена исследованию общих вопросов понятия гражданско-правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения и изучению земельного участка как объекта гражданских прав.

В первом параграфе «Понятие гражданско-правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения» автором затрагиваются теоретические проблемы правового режима в целом, правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения, исследуется данный институт с точки зрения цивилистической и земельно-правовой науки. Проведен анализ мнений ученых относительно понятия и содержания гражданско-правового режима земель, а также соотношения норм гражданского и земельного законодательства. Указано, что на отдельные аспекты уже обращалось внимание некоторыми представителями цивилистической и аграрно-правовой науки (И.И. Евтихийев, А.В. Венедиктов, Н.И. Краснов, Б.В. Ерофеев, Г.А. Аксененок, И.А. Иконицкая, С.А. Боголюбов и др.).

Диссертантом отмечена тесная взаимосвязь и взаимодействие гражданского и земельного законодательства, обусловленная наличием правовых норм, регулирующих имущественные отношения, объектом которых являются земельные участки и права на них. При этом подчеркивается, что говорить об унификации данных норм не имеет никакого смысла, так как это будет означать попытку совмещения понятий природного ресурса и объекта недвижимости, чего не должно происходить,

так как при этом будет утеряна значимость и приоритет охраны земель перед их использованием и, в то же время, размыто цивилистическое понимание земельного участка и участия его в обороте.

В работе предлагается авторское понятие гражданско-правового режима земельного участка сельскохозяйственного назначения и высказывается мнение о том, что данный режим обусловлен установленным в нормах права порядком приобретения и распоряжения земельным участком как объектом гражданского оборота. Подчеркивается также значение правового режима сделок и влияние правового режима земель сельскохозяйственного назначения как особой целевой категории земель. Это находит свое выражение в наличии большего числа запретов и ограничений в сравнении с гражданско-правовым режимом иного имущества.

Во втором параграфе «Земельные участки сельскохозяйственного назначения как объекты гражданских прав» обосновывается особое место земельного участка в числе объектов гражданских прав и его специфика в силу целевого назначения.

В диссертации приводятся различные точки зрения на понятие гражданского правоотношения и попытки разграничения определений «объект гражданских прав» и «объект гражданских правоотношений» таких ученых, как Л.А. Чеговадзе, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, С.А. Асканзий, Л.С. Явич, О.С. Иоффе, Е.В. Вавилин, В.А. Лапач, О.Н. Садилов и т.д. В работе сформулировано авторское понятие «объекта гражданских прав».

Отмечено, что действующим законодательством земельный участок рассматривается в качестве вещи, однако в науке по данному вопросу не наблюдается единства мнений. Анализируются вещно-правовые признаки земельного участка, подчеркиваются особенности, присущие именно данной категории недвижимого имущества.

Автор обоснованно приходит к выводу об особом месте земельного участка в системе объектов, опосредованное следующими условиями: принадлежность к недвижимому имуществу в силу естественных свойств, невозможности перемещения, наличия физической материальности, способности выступать в гражданском обороте, если иное не установлено в земельном законодательстве, установлении особой процедуры индивидуализации, наличия целевого назначения и разрешенного использования.

Исследуется специфика земельного участка сельскохозяйственного назначения как объекта гражданских прав, внимание акцентируется на сельскохозяйственных угодьях, место которых в системе объектов гражданских прав обусловлено следующими причинами. Во-первых, именно сельскохозяйственные угодья, т.е. площади, используемые в качестве основной производительной силы в сельскохозяйственном производстве или предназначенные для этой цели, составляют важнейшую часть земель сельскохозяйственного назначения и определяют общий экономический

характер их использования. Во-вторых, их отличие от земель, используемых только в качестве территориальной основы сельскохозяйственного производства, проявляется в особой охране сельскохозяйственных угодий, закрепленной в законодательстве. В-третьих, их особое место основано на объективном свойстве почвы – плодородии, определяемом в почвоведении как способность почвы обеспечивать произрастание естественных и культурных растений.

Соответственно наличие почвы в составе земли является условием и основанием предназначения земельных участков для использования в качестве сельскохозяйственных угодий.

Характеристика сельскохозяйственных угодий как основного элемента земельных участков сельскохозяйственного назначения обусловлена правовыми аспектами характеристики почв. Внимание уделяется также вопросу о допустимости выделения отдельного объекта – почвы в качестве самостоятельного объекта гражданских и иных правоотношений.

Дополнительно указывается, что особенность правового режима земельных участков сельскохозяйственного назначения как объектов гражданских прав заключается в том, что сельскохозяйственные угодья являются основным средством производства в сельском хозяйстве. Учитывая большое значение верхнего плодородного слоя для сельскохозяйственных угодий, в законодательстве установлены особые правила использования сельскохозяйственных угодий, а на собственников, землевладельцев и землепользователей налагаются дополнительные обязанности. При этом следует отметить определенную самостоятельность существования почвы, которая выступает по отношению к земельному участку сельскохозяйственного назначения как принадлежность к главной вещи, и, в соответствии с нормами экологического права, подлежит особой охране.

Глава вторая «Правовое регулирование отношений собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения в российском гражданском праве» посвящена исследованию оснований приобретения и прекращения права частной собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

В первом параграфе «Основания приобретения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения» дается общая характеристика права собственности на земельные участки, уделяется внимание субъектам права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

В работе анализируются положения ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», путем приведения различных примеров указывается на недейственность предложенного правового механизма ограничения права иностранных граждан и иностранных юридических лиц. Предлагается не только определять на основании учредительных документов принадлежность и национальность

юридического лица, а установить в законе в качестве условия запрета на приобретение земельных участков сельскохозяйственного назначения отдельными категориями лиц – влияние иностранного капитала.

Автором рассматриваются теоретические проблемы применения терминов «приобретение» и «возникновение». Под приобретением права частной собственности на земельные участки предлагается понимать правомерные действия граждан или юридических лиц в отношении земельного участка, являющегося оборотоспособным, недвижимым имуществом, или события, в результате которых у данных субъектов появляется право собственности на земельный участок. «Возникновение права частной собственности» - это появление права собственности у государства в лице уполномоченных органов или у муниципальных образований. Использование же термина «возникновение права частной собственности» недопустимо ввиду его внутреннего противоречия, так как возникновение означает появление впервые, что возможно было лишь в отношении публично-правовых образований.

В работе предлагается уточненная классификация оснований приобретения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Доказывается, что по критерию участия органов государственной власти и органов местного самоуправления необходимо различать гражданско-правовые и административно-правовые основания приобретения.

К гражданско-правовым основаниям приобретения права частной собственности относятся сделки с земельными участками, а к административно-правовым – предоставление земельных участков из публичной собственности.

Административно-правовые основания приобретения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения можно классифицировать по субъекту, принимающему решение, а также на предоставление, осуществляемое органами государственной власти, и предоставление, исходящее от органов местного самоуправления. Следует различать собственно административный акт о предоставлении земельного участка и договор, оформляющий взаимодействие сторон, одной из которых выступает публично-правовое образование. В качестве вспомогательной классификации следует рассматривать классификацию по характеристике возмездности возникающих из этих актов отношений; по субъекту, на которого направлено решение и т.д.

Предлагается внесение изменений и дополнений в ряд статей Земельного кодекса РФ и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в целях уточнения содержания ограничений прав отдельных субъектов на земельные участки сельскохозяйственного назначения, а также в части установления порядка предоставления и сроков действия решений о предоставлении земельных

участков, имеющих целью понуждение собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) к незамедлительному заключению соответствующего договора и регистрации своего права на участок, если законом не предусмотрено иное.

Второй параграф «Основания прекращения права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения» посвящен исследованию классификаций оснований прекращения права собственности на земельные участки, а также анализу оснований, обладающих спецификой, и при установлении и действии которых имеются определенные пробелы и противоречия в законодательстве.

Отказ лица от права отнести к односторонним сделкам можно лишь условно, так как он с необходимостью не влечет за собой создание обязанностей для лица, совершившего отказ. Конструкция правовой нормы указывает на императивность данного условия. Отказ собственника от земельного участка не означает, что выражением своей воли собственник участка создает для себя обязанности в отношении земельного участка, по крайней мере, до приобретения его другим лицом. Это может произойти много позже или вообще не произойти, что не согласуется с утверждением о том, что отказ лица от права собственности на участок является сделкой. Если же предположить, что это сделка, совершенная под отлагательным условием, то и тогда с необходимостью должны последовать предполагаемые последствия, которые могут и не произойти. С другой стороны, заявление, поданное собственником земельного участка можно рассматривать с точки зрения письменной формы сделки. Кроме того, отказ лица от права собственности на земельные участки не регистрируется в учреждениях юстиции.

Отмечается, что в гражданском законодательстве не решен вопрос о необходимости публикации сведений об отказе от земельного участка в средствах массовой информации.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, должен, при отсутствии волеизъявления со стороны собственника недвижимого имущества и иных лиц, обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь, предварительно уведомив об этом собственника вещи. При этом отказ лица от права собственности на недвижимое имущество должен осуществляться в письменной форме путем подачи заявления в орган местного самоуправления сельского поселения по месту нахождения имущества. Объявление лица о таком отказе публикуется в средствах массовой информации, определяемых органом местного самоуправления.

На основании анализа норм, регулирующих отчуждение участка, который не может принадлежать лицу в силу закона, обосновывается вывод о том, что поскольку в ст.5 Закона об обороте земель предусмотрены иные

последствия нарушений требований его ст.3 и (или) п.2 ст.4, то сделки, совершение которых привело лишь к нарушениям требований ст.3 и (или) п.2 ст.4 Закона об обороте земель не могут считаться недействительными (ничтожными или оспоримыми).

Следующей проблемой, возникающей при выкупе у собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения для государственных или муниципальных нужд, является трудность в определении потребностей Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальных образований.

Полагаем невозможным установить исчерпывающий перечень потребностей РФ, субъектов РФ и муниципальных образований ввиду постоянно меняющихся экономических отношений, и в целом правовой действительности. Возможным вариантом разрешения данного вопроса было бы установление в Земельном кодексе РФ понятия государственных и муниципальных нужд с более конкретным указанием на цели, достижение которых потребует изъятия или резервирования земельных участков.

Данное предложение по совершенствованию правовой регламентации отношений обусловлено также наличием возможности выкупа только в исключительных случаях. Однако законодатель не пояснил, что понимать под исключительными случаями, т.к. приведенный в ст. 49 ЗК РФ перечень оснований не является исчерпывающим и единственной гарантией для правообладателей земельных участков является указание на эту исключительность, т.е. по общему правилу изъятия земель для публичных нужд необходимо избегать.

В работе уделяется внимание и такому административно-правовому основанию прекращения права частной собственности как изъятие земельного участка сельскохозяйственного назначения у собственника в при условии ненадлежащего использования, которое может возникнуть в случаях:

а) если использование участка сельскохозяйственного назначения осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

б) если участок не используется для сельскохозяйственного производства 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 может быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или иных обстоятельств, исключающих такое использование.

В Земельном кодексе подробно регламентируется порядок изъятия земельного участка в указанных случаях у землевладельцев и землепользователей, относительно же собственников земельных участков в

законодательстве существует пробел, поэтому предложено ориентироваться на нормы ст. 54 ЗК РФ. Исследована возможность применения аналогии закона. Нормы ст. 54 ЗК РФ регулируют условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка. Учитывая, что законодатель, устанавливая данное основание прекращения права собственности на земельный участок, исходил только из применения одного из трех правомочий собственника – права пользования и из характера возникающих правоотношений, мы можем говорить о том, что право владения и право распоряжения в данном случае не играют особой роли. Об этом же свидетельствуют конструкции ст.ст. 284 и 285 ГК РФ, в которых хотя в числе субъектов обозначены лишь собственники, но речь идет об использовании участка (ненадлежащем использовании, использовании не в соответствии с целевым назначением и т.д.). Кроме того, данные отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай делового оборота.

Обосновывается вывод о том, что основания прекращения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения специально не предусмотрены земельным законодательством, оно лишь содержит специальное основание для изъятия земельного участка сельскохозяйственного назначения.

В целом все основания прекращения можно условно разделить на четыре группы:

- административно-правовые (отчуждение земельного участка, который не может принадлежать лицу на праве собственности, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, выкуп для государственных или муниципальных нужд, реквизиция (в случае невозможности возврата участка),
- обращение взыскания на имущество по обязательствам,
- гражданско-правовые (сделки по отчуждению земельного участка (купля-продажа, мена, дарение и т.д.)
- отказ собственника от своего участка.

Глава третья «Правовое регулирование сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения» содержит три параграфа, в которых рассматриваются теоретические и практические вопросы заключения сделок с земельными участками, а также особенности заключения и исполнения отдельных договоров (договор дарения земельного участка сельскохозяйственного назначения, договор ипотеки и т.д.). Подробно исследованы проблемы, возникающие при совершении купли-продажи и аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В первом параграфе «Понятие, виды и специфика отдельных сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения» рассматриваются различные точки зрения на понятие, правовую природу и

классификацию сделок с земельными участкам сельскохозяйственного назначения и выделяются специфические особенности совершения указанных сделок.

Диссертантом дополнительно указывается, что земельным законодательством устанавливаются различные ограничения прав на земельный участок, которые в большей мере присущи специфике участия в обороте земельных участков сельскохозяйственного назначения. Отмечается приоритет норм гражданского законодательства при регулировании сделок с земельными участками, так как любое возникающее в данной сфере правоотношение регулируется в первую очередь гражданским законодательством.

Предлагается дать следующее понятие сделкам с земельными участками сельскохозяйственного назначения – это действия субъектов права, урегулированные нормами гражданского и земельного законодательства, направленные на возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей по отношению к земельному участку сельскохозяйственного назначения как особому объекту гражданских прав, облеченные в письменную форму и прошедшие специальную государственную регистрацию, если иное не предусмотрено законом.

В числе односторонних сделок с земельными участками можно назвать завещание, остальные, предусмотренные гражданским законодательством сделки с земельными участками относятся по данной классификации к двусторонним (или многосторонним). Сделки с земельными участками можно подразделить в зависимости от категории земель на: сделки с землями сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, водного фонда, лесного фонда. В свою очередь, сделки с земельными участками сельскохозяйственного назначения подразделяются на сделки с сельскохозяйственными угодьями и сделки по поводу несельскохозяйственных угодий.

В зависимости от необходимости государственной регистрации можно выделить две группы сделок с земельными участками: требующие государственной регистрации и сделки, государственная регистрация которых необязательна. К сделкам, требующим обязательной государственной регистрации относятся следующие: купля-продажа, договор аренды, заключенный на год и более, договоры мены, залога, дарения, пожизненного содержания с иждивением. В отношении земельных долей, регистрации подлежат только договор дарения и пожизненного содержания с иждивением земельной доли. К сделкам, не требующим государственной регистрации можно отнести договор аренды, заключенный на срок до года, отказ от права собственности, завещание, договоры купли-продажи и мены земельных долей (регистрируется переход права).

Обращается внимание на те сделки с земельными участками

сельскохозяйственного назначения, которые имеют определенную специфику, либо пробелы в их правовом регулировании, в том числе, договор дарения и залог земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Учитывая специфику заключения сделок с недвижимостью (кадастровый учет, государственная регистрация), платность землепользования в России, длительность процедуры оформления, необходимость использовать участок по назначению и т.д. можно с уверенностью предположить, что не каждому одаряемому будет необходим такой подарок. И в гражданском законодательстве установлена возможность одаряемого отказаться от дара, в рассматриваемом случае – в письменной форме.

В случае, когда договор дарения зарегистрирован, отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации. Если договор дарения был заключен в письменной форме, даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять дар, который может оказаться немалым. В связи с чем, следовало бы установить обязанность для дарителя и одаряемого договориться в письменной форме о намерениях, во избежание в будущем не только нарушения прав и законных интересов сторон в договоре, но и возможности причинения вреда земельному участку. Впрочем, данное изменение должно коснуться сделок с любым недвижимым имуществом.

Перечисленные в работе особенности ипотеки земельных участков сельскохозяйственного назначения и предложения по устранению существующих противоречий в нормативных актах позволяют констатировать специфичность и высокую социальную значимость института залога земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Обосновывается положение о том, что земельная доля, не выделенная в натуре, не может являться предметом залога. Это оказывает негативное влияние на развитие ипотечного кредитования. При этом существенная часть сельскохозяйственных угодий в России находится в общей собственности земельных «пайщиков». Снятие существующих ограничений на обременение ипотекой земельных долей позволит постепенно развить ипотеку земель и ипотечное кредитование.

Обосновывается специфика ипотеки земельных участков сельскохозяйственного назначения, которая связана с запретом залога земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также земельного участка, площадь которого меньше установленного нормативным актом субъекта РФ или органа местного самоуправления минимального размера. Предлагается новая редакция статей ряда федеральных законов, уточняющая особенности залога земельных участков, в том числе:

- абз. 2 п. 3 ст. 335 ГК РФ – «Залог права аренды или иного права на чужую вещь допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором не предусмотрено иное»;

- п. 5 ст. 22 ЗК РФ – «5. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе заключить договор залога права аренды земельного участка и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется»;

- п. 1.1. ст. 62 Закона об ипотеке – «Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе передать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка. Согласия собственника земельного участка на это не требуется, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка».

Во втором параграфе «Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения» анализируются проблемы, возникающие при правоприменении норм, регулирующих куплю-продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Купля-продажа представляет собой один из видов оборота прав на землю и осуществляется в процессе функционирования земельного рынка, это имущественное отношение, возникающее в связи с отчуждением особого вида недвижимого имущества – земельного участка, и переходом прав на него от одного лица к другому.

В диссертации рассматриваются существенные и иные условия договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения и земельных долей, предлагаются изменения и дополнения в действующее законодательство, которые позволят привести в соответствие нормы земельного и гражданского законодательства и оптимизировать ситуацию, складывающуюся в данном сегменте земельного рынка.

Указывается на то, что названные в п. 2 ст. 37 ЗК РФ ограничения уже (в том или ином виде, прямо или опосредованно) предусмотрены гражданским законодательством. Так, не имеет смысла устанавливать запрет на «право на выкуп обратно», на передачу в ипотеку, поскольку это противоречит пониманию сущности права собственности, потому что только

собственник (а не иное лицо, в том числе и не бывший собственник) вправе распоряжаться имуществом.

Основной особенностью купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения является императивное правило о преимущественном праве покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения субъектом РФ или муниципальным образованием, за исключением случаев продажи с публичных торгов. Данное положение следует отнести к ограничениям права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения. Несмотря на то, что законодатель, устанавливая эти ограничения, стремился предоставить субъектам РФ правовую возможность влиять на рынок сельскохозяйственных земель, нельзя не отметить ряд противоречий, которых он не смог избежать. Так, в последнем предложении п.1 ч.3 ст. 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» говорится о моменте начала течения указанного срока, в пределах которого может быть заключен договор купли-продажи земельного участка. Но в предыдущем предложении говорится о двух сроках: сроке осуществления преимущественного права покупки и сроке заключения договора купли-продажи. Для устранения указанного пробела в законодательстве, а также в целях уточнения срока, в течение которого собственник участка может продать земельный участок третьему лицу, необходимо внести изменение в п. 3 ст. 8 Закона об обороте, после слов «продавец в течение года» добавить слова «со дня поступления извещения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления».

Анализируются положения законодательства о правовой природе земельной доли, как условной единицы, выражающейся в установленном количестве части сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственного предприятия, принадлежащей на праве собственности лицу, имеющему право на ее получение, и приводится классификация видов распоряжения земельной долей.

Обосновывается необходимость уточнения абз. 2 п. 1 ст. 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, а именно, что необходимо понимать под использованием земельного участка, находящегося в долевой собственности, указанными в нем субъектами. Указанный абзац необходимо дополнить положением, устанавливающим, что использование земельного участка, находящегося в долевой собственности, на праве ограниченного пользования чужим земельным участком не дает права на его приобретение в результате совершения сделки, предусмотренной настоящим пунктом.

Предложен проект акта исполнительного органа субъекта Российской Федерации, регулирующий проведение согласительных процедур по местоположению земельного участка, выделяемого в счет доли в праве

общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

На практике применение положений ст.ст. 12 и 13 Закона об обороте затруднены в силу их громоздкости и нечеткости: не установлены правовые критерии для обоснования местоположения земельного участка; нет указания на понимание обоснованности возражений; не решен вопрос о том, каким образом можно будет пользоваться участком, выделенным из общего массива при отсутствии дорог и подъездных путей. Автор полагает необходимым для законодателя учесть вышеуказанные пробелы при дальнейшем совершенствовании норм земельного законодательства. Кроме того, диссертант приходит к выводу о необходимости дачи разъяснений Верховного суда, в котором можно указать, что решение о выделении земельного участка в счет земельной доли должно приниматься с учетом места проживания собственника земельной доли; при проверке обоснованности возражений относительно местоположения выделяемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, поступивших в надлежащем порядке, судам необходимо учитывать, имеются ли у возражающего лица намерения выделить земельный участок сельскохозяйственного назначения в натуре для себя.

Третий параграф «Договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения» посвящен проблемам правового регулирования отношений, связанных с арендой земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Отношения аренды земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации непрерывно совершенствуются. Отмечено, что право не всегда адекватно отражало развивающиеся арендные отношения в сфере сельскохозяйственного производства. Во многом сказывалась недооценка права аренды земель сельскохозяйственного назначения, недостаточная теоретическая проработанность института аренды данной категории земель, отсутствие в стране опыта правового регулирования аренды земель сельскохозяйственного назначения и невнимание к опыту других стран.

В данном разделе диссертации аренда земельных участков сельскохозяйственного назначения рассматривается как правовой институт и один из видов гражданско-правовых обязательств. Приводится дискуссия о том, является аренда вещным или обязательственным правом, исследуются вопросы заключения договоров аренды и субаренды земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Отмечена возможность избежания на практике требований о государственной регистрации договоров аренды и субаренды, заключенных на срок год и более, при заключении договора на срок до года и включении условия о пролонгации на такой же срок.

Обращается внимание на неясность, внесенную законодателем путем использования формулировки в абз. 2 п. 3 ст. 9 Федерального закона «Об

обороте земель сельскохозяйственного назначения»: «минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта РФ в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду». Предложено уточнить, что подразумевается под разрешенным использованием в данном случае и установить минимальный срок аренды земель сельскохозяйственного назначения в три года.

Учитывая, что арендная плата является существенным условием договора аренды, предложено внесение дополнения в п. 4 ст. 22 ЗК РФ, предусматривающего условие, согласно которому твердый размер арендной платы, или порядок (механизм) ее исчисления, должен оставаться неизменным в течение года, а в случае заключения договора аренды сроком до одного года – в течение срока договора аренды.

Обосновывается вывод, что в случае реквизиции или изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд сохранение договора аренды данного земельного участка в силе совершенно не соответствует целям, установленным ст. 49 и 51 ЗК РФ. В таком случае можно говорить о прекращении договора аренды земельного участка с момента перехода его в собственность публично-правового образования по одному из общих оснований прекращения обязательств, установленных ГК РФ - невозможности исполнения (ст. 416 ГК РФ). Указанное также означает, что положения ст. 46 ЗК РФ о расторжении договора по инициативе арендодателя в случае реквизиции / изъятия участка следует исключить как неверные.

Автором обращается также внимание на изменение в Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, предусматривающее замену института аренды земельных долей на доверительное управление. Высказывается точка зрения о нецелесообразности ввода института доверительного управления в отношении земельных долей, поскольку признание земельной доли объектом договора доверительного управления влечет возникновение у доверительного управляющего права реализовать правомочия, принадлежащие собственнику земельной доли, включая выделение в натуре, куплю-продажу, мену, ренту и другие возмездные сделки, связанные с распоряжением долей. В связи с чем, предложено пересмотреть нормы земельного законодательства, регулирующего введение доверительного управления земельными долями.

В заключении изложены теоретические и практические выводы, сделанные в ходе диссертационного исследования.

Основные положения диссертации отражены в следующих научных публикациях:

1. В издании, рекомендованном ВАК РФ:

1. Левахин В.Г., Бакирова Р.Т. Понятие и сущность сельскохозяйственных угодий как объектов гражданских прав // Право и политика. 2007. № 11. С. 145-151 (1 п.л./ 0,5 п.л.).

2. В иных изданиях:

1. Левахин В.Г. Роль земельного кадастра в формировании рыночных отношений в сельском хозяйстве // Актуальные проблемы аграрного права России: теория и практика: Сборник научных статей – М.: Право и государство, 2004. С. 255-257 (0,2 п.л.).

2. Левахин В.Г. Принципы правового регулирования сельскохозяйственных угодий // Аграрное и земельное право. 2004. № 1. (0,6 п.л.).

3. Левахин В.Г. Понятие сельскохозяйственных угодий // Аграрное и земельное право. 2005. № 3. С. 88-97 (0,9 п.л.)

4. Левахин В.Г. О правонарушениях в сфере использования сельскохозяйственных угодий // Аграрное и земельное право. 2005. № 12. С. 89-92 (0,4 п.л.).

5. Левахин В.Г. Некоторые вопросы юридической ответственности в сфере пользования сельскохозяйственными угодьями // Известия ОГАУ. 2005. № 3 (7). С. 159-162 (0,6 п.л.).

6. Левахин В.Г., Бакирова Р.Т. Федеральный закон «О развитии сельского хозяйства»: пробелы и противоречия // Известия ОГАУ. 2007. № 2. С. 167-173 (1 п.л./ 0,5 п.л.).

7. Левахин В.Г., Бакирова Р.Т. Некоторые проблемы правового регулирования использования сельскохозяйственных угодий // Материалы II открытой Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых. Ч. 2. – Ульяновск, 2007. С. 438-440 (0,4 п.л./0,2 п.л.).

8. Левахин В.Г. Гражданско-правовой режим земель сельскохозяйственного назначения. – Оренбург, 2008. – 215 с. Деп. в ИНИОН РАН № 60533. 03.04.2008 г (12 п.л.).