

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра гражданского права и процесса

**ПРАВОВОЙ СТАТУС ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ КАК СУБЪЕКТОВ
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

автореферат

БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студента 4 курса 431 группы
направления подготовки 40.04.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета СГУ имени Н.Г. Чернышевского
Ионова Максима Сергеевича

Научный руководитель
доктор юридических наук, профессор

Н.Н. Аверьянова

Заведующий кафедрой
к.ю.н., доцент

Е.Н. Тогузаева

Саратов, 2026

Введение

Предприниматели остаются одной из наиболее активных категорий землепользователей, участвующих в предоставлении, использовании и обороте земельных участков для реализации коммерческих целей, сельскохозяйственного производства, строительной деятельности и иных видов коммерческой деятельности.

В настоящее время земля – это один из важнейших ресурсов осуществления предпринимательской деятельности, среди которых преобладает сельскохозяйственная деятельность, строительство, промышленность, торговля и т.д., а объем земель, которые вовлечены в предпринимательский оборот с каждым годом возрастает.

Проводимая государственная политика по поддержке предпринимательства, в том числе малого и среднего, сочетается с усилением публичного контроля за использованием земель, что создает необходимость баланса частных и публичных интересов в сфере земельных правоотношений.

Современные реалии и социально-экономические условия жизнедеятельности людей, зачастую указывают на необходимость применения определенных мер правового регулирования, которое может возникнуть в виде складывающихся правоотношений с субъектами предпринимательской деятельности. В первую очередь, это требование обуславливается острой потребностью в развитии экономического пространства, повышения конкурентоспособности сфер народного хозяйства, рационального использования земельных ресурсов в предпринимательских целях, а также другими, не менее важными аспектами, реализуемыми в рамках предпринимательской деятельности.

По общему правилу, в пределах гражданского законодательства РФ происходит правовое регулирование лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность в нашей стране, либо с их непосредственным участием. Нормы земельного законодательства РФ

устанавливают правовой режим земельных участков, предоставленных для осуществления предпринимательской деятельности

Однако действующие нормы российского права содержат в себе многочисленные коллизии и пробелы в вопросах регулирования, приобретения и использования земельных участков субъектами предпринимательства, что порождает значительные риски для ведения бизнеса и подрывает экономическую стабильность в государстве.

В этой связи исследование правового статуса предпринимателей как субъектов земельных отношений остается теоретически и практически востребованным. Оно позволяет выявить проблемы и коллизии в действующем регулировании, обосновать оптимальные механизмы землепользования в предпринимательской деятельности, минимизировать правовые риски для бизнеса и способствовать повышению эффективности земельно-правового регулирования в целом.

Целью исследования является анализ теории земельного и гражданского права, формирующие общие положения о правовом статусе предпринимателей как субъектов земельных отношений и выработка рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства, наряду с комплексным исследованием статуса предпринимателей в сфере земельных правоотношений.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- 1) охарактеризовать понятие и структуру правового статуса предпринимателей как субъектов земельных отношений;
- 2) рассмотреть правовой режим земельных участков, предоставленных для осуществления предпринимательской деятельности;
- 3) определить права и обязанности предпринимателей в сфере земельных отношений в зарубежных странах;
- 4) исследовать существующую систему имущественных прав на землю для субъектов предпринимательской деятельности;
- 5) обозначить особенности предоставления земельных участков,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, субъектам предпринимательской деятельности, а также в сфере платы за пользование землей;

б) проанализировать назначение юридической ответственности за нарушение земельного законодательства предпринимателей как субъектов земельных правоотношений.

Объектом исследования в выполненной работе являются общественные отношения, возникающие при осуществлении предпринимательской деятельности в рамках земельных правоотношений.

Соответственно, **предметом** исследования являются нормативно-правовые акты, регламентирующие правовой статус предпринимателей как субъектов земельных отношений, среди которых положения гражданского (предпринимательского) и земельного законодательства Российской Федерации, исследования ведущих ученых-юристов в области предпринимательского права, правовые конструкции и институты, формирующие специальную земельную правосубъектность субъектов предпринимательской деятельности, зарубежный опыт прав и обязанностей предпринимателей как субъектов земельных отношений, который учитывает отечественный законодатель.

Методы исследования. В процессе проведения исследования представлена совокупностью общенаучных (диалектический, анализа и синтеза, системного анализа, метод описания и др.) и специальных (формально-юридический, системный, метод толкования правовых норм и др.) методов научного познания. Использование перечисленных методов обеспечило комплексное понимание предмета исследования и позволило получить наиболее полную картину изучаемого явления, достичь поставленной цели и решить обозначенные выше задачи исследования.

Вопросы правового статуса предпринимателей как субъектов земельных отношений глубоко исследовали в научных трудах: Н.Н. Аверьянова, С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская, Г.Р. Губайдуллина, О.И.

Крассов, К.И. Ли, Р.Н. Пирова, А.П. Ушакова, И.И. Шувалов и др.

Структура работы состоит из введения, двух глав, объединяющих семь параграфов, заключения и списка литературы.

Основное содержание работы

В параграфе 1.1 «Понятие и структура правового статуса предпринимателей как субъектов земельных отношений» Главы 1 «Общие положения о правовом статусе предпринимателей как субъектов земельных отношений» исследуется законодательное и научное обоснование понятия и структуры статуса предпринимателей как субъектов земельных правоотношений.

Выявленная структура правового статуса предпринимателей указывает на присутствие целенаправленной политики со стороны законодателя по разграничению частноправовых и публично-правовых интересов в рамках возникновения земельных правоотношений. Чем сильнее отделена предпринимательская деятельность от личности гражданина, тем в большей степени ограничиваются возможности приобретения и использования земельного участка в собственность, следовательно, выше степень публичного контроля за оборотом и использованием такой землей.

В параграфе 1.2 «Правовой режим земельных участков, предоставленных для осуществления предпринимательской деятельности» исследуется становление и развитие правовых режимов земельных участков характеризуется не только как правовая принадлежность, к которой они отнесены, но и как особый вид разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В рамках отечественного законодательства земельный участок представляется самостоятельным объектом гражданских прав и сделок, следовательно, присутствует необходимость соотношения понятия правового режима применительно к земельным участкам, которые могут располагаться на различных территориях с находящимся на них особым условиями осуществления предпринимательской деятельности.

Наличие такого режима представляет собой одно из немногих исключений из общей презумпции приравнивания индивидуального предпринимателя к физическим лицам, что позволяет утверждать, что цель использования земельного участка выступает определяющим критерием выбора применимого режима, а не организационно-правовая форма субъекта правоотношений.

В параграфе 1.3 «Права и обязанности предпринимателей в сфере земельных отношений в зарубежных странах» исследуются базовые основы прав и обязанностей предпринимателей в сфере земельных правоотношений в зарубежных странах.

Опыт зарубежных стран в рамках институционального оформления указывает на терминологическое обозначение данного института в зависимости от действующей национальной системы: в Великобритании это определено как «планирование городской и сельской территории»; в Германии – «упорядочение территорий»; во Франции земельные правоотношения законодатель может выделить в виде «устройства территории»; а в Соединенных Штатах Америки существует «зонирование территории».

Исследуя вопрос зарубежного опыта регулирования предпринимательской сферы в рамках земельных правоотношений, также стоит отметить опыт Швеции, где в 1940-х годах была введена в законодательный оборот специализированная система контроля за передачей лесных земель и сельскохозяйственных земельных участков.

Нормы права устанавливали требование, при котором потенциальные покупатели таких земель обязаны сначала обратиться за разрешением на совершение сделки, в случае отказа сделка признавалась недействительной. Впоследствии в 1990 г. законодателем были изменены эти требования, так как аграрная политика в стране активно изменялась. Действующие нормы Швеции до сих пор включают созданные ранее правила, например,

современное законодательство устанавливает некоторые ограничения прав юридических лиц на приобретение лесных угодий.

В бывших советских республиках СССР, среди которых Литва, Латвия, Эстония, законодательство не делает ярко выраженных аспектов на правах и обязанностях субъектов земельных правоотношений, так как в рамках перехода на рыночные отношения на территории указанных государств активно проводилась реституция земель, с частичным восстановлением собственности на отдельные земельные участки.

Зарубежный опыт создания первых предпосылок в четком установлении прав и обязанностей предпринимателей в сфере земельных отношений в зарубежных странах указывает на то, что в законодательстве многочисленных стран содержатся специальные нормы, устанавливающие определенные виды обязательств земельных собственников использовать землю исключительно из рациональных целей.

Проведенный сравнительно-правовой анализ прав и обязанностей предпринимателей в земельных правоотношениях на опыте зарубежного законодательства позволяет сформулировать вывод о постепенном становлении и формировании данного института, учитывая его богатую историю. Современное состояние права в Германии, Франции, Швеции и ряде других стран Европейского Союза указывает на предоставление широких прав собственности и аренды на земельных участках, но с учетом соблюдения строго установленных обязанностей в пределах экологических и климатических требований, предоставлению ежегодной отчетности, а также предварительный контроль сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

В параграфе 2.1 «Система имущественных прав на землю для субъектов предпринимательской деятельности» Главы 2 «Особенности участия предпринимателей в земельных правоотношениях» исследуется система имущественных прав на землю для субъектов предпринимательской деятельности.

Система имущественных прав на землю в Российской Федерации представляет собой комплекс вещных и обязательственных прав, которые регулируются правовыми положениями ЗК РФ, ГП РФ, а также специализированным федеральным законодательством.

Как верно указывают исследователи: одной из ключевых особенностей вещного права, позволяющей отграничивать его от других имущественных прав, выступает объект такого права, которым может быть исключительно вещь, принадлежащая конкретному лицу. В том числе особенность вещного права заключается в наличии абсолютного, непосредственного господства владельца данного права над вещью.

В современной реальности вопросы систематизации в праве, в частности вещных прав имеют важное значение. Однако несмотря на важность данного института права, в доктрине отсутствует единство в отношении перечня и содержания ограниченных вещных прав, следствием чего выступает большое количество научных исследований с предметом дискуссий.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что система имущественных прав на землю для субъектов предпринимательской деятельности в современном российском праве представляет собой достаточно гибкий, но все еще несовершенный механизм. Основу ее составляют право собственности, приобретаемое преимущественно через предусмотренный ст. 39.20 ЗК РФ выкуп под существующими объектами недвижимости, долгосрочная аренда и ограниченные вещные права, среди которых особое практическое значение приобретают сервитуты и предлагаемые к введению эфитевзис и право застройки. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем строений, активно поддерживаемый в научной литературе, в сочетании с классификацией ограниченных вещных прав по их содержанию дает возможность более точно учитывать интересы бизнеса. Вместе с тем сохраняются заметные пробелы: запрет на постоянное (бессрочное) пользование для коммерческих

организаций, новые обязанности по обязательному освоению участков, а также отсутствие четких критериев систематизации вещных прав и единого подхода к их перечню.

В параграфе 2.2 «Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, субъектам предпринимательской деятельности» исследуется порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, субъектам предпринимательской деятельности.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности – это особый процесс, которому в законодательстве уделено особое значение, поскольку нормативное регулирование данного процесса, осуществляется не только земельным и гражданским законодательством, но рядом других, не менее важных федеральных и региональных правовых актов.

Ведущим нормативным актом, определяющим порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является ЗК РФ, где глава V.1. определяет общие правила возникновения прав на такие участки у граждан и юридических лиц, среди которых субъекты предпринимательской деятельности занимают значимое место. Предоставление осуществляется либо путем проведения торгов в форме аукциона, либо без их проведения в строго определенных случаях, что направлено на обеспечение прозрачности, предотвращение коррупционных рисков и максимальную эффективность распоряжения публичными ресурсами.

Важно отметить, что в рамках последних законодательных правок появились специальные условия для отчуждения рассматриваемого вида земельных участков, в частности в зонах, пострадавших от боевых действий или стихийных бедствий.

По мнению некоторых исследователей, в последние годы в данной

сфере четко обозначилась устойчивая тенденция к сокращению объема государственного имущества и постепенному перераспределению земельных ресурсов в пользу частного сектора экономики. Особую значимость в этом процессе приобретает передача земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности физическим или юридическим лицам, среди которых определены субъекты предпринимательской деятельности.

Однако помимо проведения торгов, в российском законодательстве предусмотрены случаи предоставления земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов, на которые могут претендовать субъекты предпринимательской деятельности.

Особенности предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности субъектам предпринимательской деятельности сочетают в себе конкурентные механизмы (в форме торгов) с целевыми исключениями из общего правила, направленными на стимулирование инвестиционной активности и экономического развития нашего государства.

Указанные нормы в полной мере соответствуют основным принципам действующего российского законодательства, обеспечивая необходимый баланс частных интересов предпринимателей и публичных интересов общества в рациональном использовании и охране земель как важнейшего природного ресурса. В этой связи особое значение приобретает постоянный мониторинг правоприменительной практики со стороны уполномоченных органов и судов, что позволяет повышать эффективность регулирования таких процедур, а также своевременно реагировать на возникающие проблемы и противоречия.

В параграфе 2.3 «Предприниматели как субъекты правоотношений в сфере платы за землю» исследуется и анализируется, в частности, положение субъектов предпринимательской деятельности в сфере платы за землю ввиду сочетания публичных обязанностей по внесению соответствующих платежей

с частноправовыми интересами в эффективном использовании земельных ресурсов для достижения целей извлечения прибыли.

Согласно действующим правилам ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная ЗК РФ. Существование налога или арендной платы напрямую влияет на хозяйственную деятельность субъектов предпринимательства, так как указанные законом платежи формируют значительную часть их расходов и одновременно выступают источником доходов бюджетов всех уровней. Следовательно, в контексте указных правоотношений субъекты предпринимательской деятельности приобретают статус налогоплательщиков либо арендаторов, что определяет объем их и обязанностей в рамках комплексного регулирования, которое сосредотачивает в себе нормы земельного, налогового и гражданского законодательства.

Важным аспектом остается взаимосвязь платы за землю с другими элементами предпринимательской деятельности, среди которых градостроительные нормы и отдельные экологические требования. Предприниматели, которые реализуют свои проекты в сфере строительной деятельности или добычи полезных ископаемых могут сталкиваться с дополнительными платежами за изменение вида разрешенного использования земли, которые также могут классифицироваться как форма платы за землю и требуют проведения публичных слушаний. Так же одним из ключевых критериев предпринимательских отношений выделения субъектов предпринимательской деятельности, выступает право пользования участком недр, к которым на практике очень сложно применить налоговые льготы или иные налоговые снижения.

Именно поэтому видится целесообразным ввести единый стандарт определения налоговых ставок с учетом социально-экономических показателей муниципалитетов, расширение перечня льгот для

инновационных и экологически ориентированных предпринимателей, а также гармонизация норм ЗК РФ и НК РФ. Реализация указанных мер позволит не только снизить административную нагрузку на бизнес, но и повысить поступления в местные бюджеты за счет расширения налогооблагаемой базы благодаря более активному вовлечению предпринимателей в рациональное использование земельных участков.

В параграфе 2.3 «Предприниматели как субъекты юридической ответственности за нарушение земельного законодательства» исследуется и анализируется юридическая ответственность субъектов предпринимательской деятельности за нарушение земельного законодательства ввиду сочетания их хозяйственной деятельности с публичными интересами в рациональном использовании и охране земель как ограниченного природного ресурса.

На практике индивидуальные предприниматели, зачастую привлекаются к административной и гражданско-правовой ответственности в связи с масштабностью возможного времени и экономической направленностью их действий. Данный вид ответственности регулируется в соответствии с главами 7 - 8 КоАП РФ, где наиболее распространенными составами выступают: самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1. КоАП РФ); порча земель (ст. 8.6. КоАП РФ); невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и (ст. 8.7. КоАП РФ); использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (ст. 8.8. КоАП РФ) и т.д.

Как верно отмечают некоторые исследователи, наложение административных санкций за земельные правонарушения характеризуется повышенной репрессивностью по отношению к юридическим лицам, так как именно предприниматели зачастую допускают системные нарушения в

процессе строительства, добычи полезных ископаемых или сельскохозяйственного производства.

Сложности в квалификации земельных административных правонарушений в сфере земельного законодательства во многом обусловлены существованием значительного количества смежных составов.

Юридическая ответственность предпринимателей за нарушение земельного законодательства направлена на обеспечение баланса между экономической свободой и публичными интересами в охране земель. Научная доктрина все чаще указывает на необходимость усиления профилактики нарушений среди предпринимателей через повышение прозрачности земельного контроля и дифференциацию санкций с учетом размера бизнеса и степени вины.

Наличие такой ответственности и ее эффективность зависит во многом от качества правоприменительной практики, своевременного нарушения органами государственного земельного надзора и последовательного применения санкций, что позволит минимизировать негативное воздействие на окружающую среду и будет способствовать устойчивому развитию предпринимательской деятельности в сфере землепользования. Привлечение к различного рода ответственности субъектов предпринимательской деятельности обуславливается наличием специфических особенностей, что подчеркивает зависимость вида санкций от характера нарушения и статуса нарушителя.

Заключение

Проведенное исследование правового статуса предпринимателей как субъектов земельных правоотношений позволяет подвести следующие итоги:

Во-первых, к субъектам предпринимательской деятельности в РФ отнесены физические и юридические лица, осуществляющие коммерческую деятельность, приносящую прибыль на постоянной основе, проявляя при этом разумную инициативу и возлагая риски на себя. Понятие и структура правового статуса предпринимателей как субъектов земельных отношений

определена конституционными нормами, правилами гражданского и земельного законодательства, как фундаментальной основы исследуемой категории правоотношений.

Предприниматели занимают особое место среди участников земельных правоотношений благодаря сочетанию частноправовых интересов в эффективном использовании земель для извлечения прибыли и публично-правовых обязанностей по рациональному землепользованию, охране почв и внесению платы за землю. Особенности их положения проявляются в конкурентных механизмах предоставления участков (преимущественно на торгах) с целевым исключением для поддержки малого и среднего бизнеса, инвестиционных проектов и особых экономических зонах, а также региональных льготах по арендной плате и земельному налогу.

Во- вторых, значительную роль играет институт платы за землю, где предприниматели выступают основными плательщиками земельного налога и арендной платы, рассчитываемых преимущественно от кадастровой стоимости. Указанное обстоятельство позволяет формировать существенную часть их расходов, одновременно обеспечивая доходы бюджета. Судебная практика подтверждает строгий подход к применению льготных ставок, оспариванию кадастровой стоимости и перерасчету платежей, подчеркивая необходимость фактического соответствия использования участка заявленному целевому назначению и виду разрешенного пользования.

В том числе, правовой режим земельных участков, предоставленных для осуществления предпринимательской деятельности, на практике выступает обобщенным термином для обозначения, установленного законом особого порядка приобретения, осуществления, ограничения и прекращения прав на землю, наряду с разрешенным использованием, оборотом и охраной. Однако нормы Земельного кодекса РФ и соответствующие положения федерального законодательства не содержат легального определения правового режима земель, также как и понятия правового статуса предпринимателей как субъектов земельных отношений, что выступает

существенной проблемой правоприменительного характера. Вместе с тем законодатель систематически оперирует данными понятиями в рамках дифференциации правового регулирования по категориям земель и видам разрешенного использования.

Отсутствие легальной дефиниции, устанавливающей характеристику правового статуса предпринимателей как субъектов земельных отношений указывает на актуальность доктринального исследования сущности и структуры данного института права, который имеет важное значение не только для экономической сферы, но и всей государственной политики, проводимой в России, в частности по вопросам поддержки предпринимательского сектора.

В-третьих, предприниматели несут повышенную юридическую ответственность за нарушение норм российского законодательства в рамках земельных правоотношений. Административные санкции отличаются значительными штрафами, привязанными к кадастровой стоимости. Гражданско-правовая ответственность предполагает полное возмещение вреда почвам, включая упущенную выгоду и расходы на рекультивации в соответствии с Методикой Минприроды России от 08 июля 2010 г. № 238 «Об утверждении Методики исчисления размера вреда, причиненного почвам как объекту охраны окружающей среды». Уголовная ответственность может применяться к руководителям при установлении вины за существенный вред. Множественность смежных составов и органов надзора усложняет квалификацию, однако практика Верховного Суда РФ ориентирует на учет реального характера использования земель и степени вины.

В целом, правовой статус предпринимателей в земельных правоотношениях отражает баланс между стимулированием экономической активности и обеспечением публичных интересов в охране и рациональном использовании земель. Дальнейшее совершенствование данного круга правоотношений требует учета судебной практики, минимизации коллизий между нормами земельного, налогового и административного

законодательства, а также усиления профилактики нарушения для устойчивого развития предпринимательства в сфере землепользования.

Полученные выводы в рамках работы указывают, что современное состояние российского права в отношении предпринимателей построено на принципе дифференцированной правосубъектности, сосредотачивающей в себе практически полное совпадение прав гражданина с правами индивидуального предпринимателя, с учетом презумпции режима гражданина, а также наличия минимального объема вещных прав у субъектов ограниченных вещных правомочий.

Указанное обстоятельство выступает одним из системообразующих факторов всего института субъектов земельных правоотношений, в которых предпринимательство играет особую роль, и, следовательно, будет положено в основу дальнейшего анализа конкретных механизмов и фундаментальных аспектов правового статуса предпринимателей как субъектов земельных отношений.