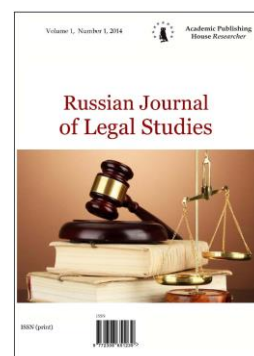


Copyright © 2017 by Academic Publishing House Researcher s.r.o.



Published in the Slovak Republic  
Russian Journal of Legal Studies  
Has been issued since 2014.  
ISSN: 2409-627X  
E-ISSN: 2413-7448  
2017, 4(1): 4-13

DOI: 10.13187/rjls.2017.1.4  
[www.ejournal25.com](http://www.ejournal25.com)



## Articles and Statements

**Property and Use Rights of Agricultural Land in the Republic of Serbia**Dusan D. Dabovic<sup>a, \*</sup><sup>a</sup> The Ministry of Agriculture and Environmental Protection, Serbia**Abstract**

The main objective of this study is to determine the legal framework for the ownership and use of agricultural land in the Republic of Serbia. The methods used in the study are the formal-legal method, and the text analysis. The used sources and the materials are the Serbian regulations of various levels of the government (republic, autonomous regions, and local self-government), international agreement, as well as scientific works and other documents. In the first part which relates to the Constitutional norms and charges of the various levels of the government, author presented the relevant Constitutional provisions and methods of regulation in this field at the level of autonomous regions and local self-government. The provisions of the law relating to property rights and the right to use agricultural land are discussed in details, as well as regulations governing the planning, protection and management on agricultural land, given that these issues are directly related to the right to use the land for agricultural purposes. In addition, the European integrations of Serbia are considered in the area of agricultural land, that is, the Agreement on Stabilization and Association, concluded with the EU Member States, which is partly related to the issue of ownership of agricultural land.

**Keywords:** Agricultural land, property right, right of use, the Republic of Serbia, agriculture.

**1. Введение**

С момента повторного обретения независимости в 2006 году Республика Сербия начала работу по созданию правовой базы в сфере владения и пользования землями сельскохозяйственного назначения. Во-первых, была принята конституция ([Ustav Republike Srbije](#)), которая предусматривает свободу приобретать и использовать землю, а также прописывает сферу юрисдикции в этой области на различных уровнях власти (государственной, самоуправления автономных округов и местного самоуправления). Основным нормативным актом стал государственный Закон о землях сельскохозяйственного назначения, принятый в 2006 году и дополненный в 2009 и 2015 годах ([Zakon o poljoprivrednom](#)). Упомянутый закон, кроме вопросов права собственности использования, регулирует вопросы планирования, защиты и землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения, которые имеют

\* Corresponding author

E-mail addresses: [dusan.dabovic@minpolj.gov.rs](mailto:dusan.dabovic@minpolj.gov.rs) (Dusan D. Dabovic)

непосредственное отношение к вопросу пользования этими землями. На основании этого закона принят ряд подзаконных актов, которые регулируют отдельные вопросы. Из-за большой общественной значимости особое внимание уделено, как законом, так и подзаконными актами вопросу аренды государственной земли и преимущественного права на заключение договора аренды. Также в этой сфере используются нормативные акты, которые были приняты ранее ([Zakon o nacinu](#); [Zakon o vracanju utrina](#); [Zakon o vracanju](#)), а также международное Соглашение о стабилизации и ассоциации ([Zakon o potvrđivanju](#)), подписанное с ЕС, которое частично регулирует вопрос о взаимном признании права на использование земель сельскохозяйственного назначения. Сербия обязалась после вступления в силу данного соглашения частично уравнивать права компаний из стран ЕС с отечественными компаниями в этой сфере. Таким образом, главной целью данного исследования является определение правовой базы в сфере владения и использования земель сельскохозяйственного назначения в Республике Сербия, выявление элементов права собственности и использование земель сельскохозяйственного назначения в Республике Сербия с помощью различных научных методов, источников и материалов.

## **2. Материалы и методы**

В работе использовался формально-юридический метод, с помощью которого анализировались юридические нормы, для анализа текстов, не являющихся юридическими, а именно научных работ и других документов, использовался метод анализа текста. В данном исследовании в качестве источников и материалов в большом объеме привлекалась сербская нормативная документация, принятая на всех уровнях государственного управления, а также упомянутое выше Соглашение о стабилизации и ассоциации. Кроме того, использовались научные труды в данной области, опубликованные в авторитетных научных журналах Сербии, а также в сборниках материалов международных научных конференций.

## **3. Обсуждение и результаты**

### *1. Конституционные основы и юрисдикция различных уровней власти*

В европейской континентальной правовой системе, которая применяется в Республике Сербия, высшую юридическую силу имеет конституция, на основании которой издаются все законы и подзаконные акты. В действующей Конституции Республики Сербия ([Ustav Republike Srbije](#)), в 88 статье части касающейся хозяйственно-экономического порядка, регулирующей право на землю, разрешено использование земель, а также частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения (как и другие виды земель). В конституции оговаривается, что закон может ограничить использование и распоряжение землями, во избежание риска причинения вреда окружающей среде или для предотвращения нарушения законных прав и интересов других лиц. Юрисдикция автономных округов регулируется статьей 183 Конституции ([Ustav Republike Srbije](#)), которая гласит, что автономные округа в соответствии с законом регулируют вопросы локального значения в области сельского хозяйства, в том числе земель сельскохозяйственного назначения. Кроме того, в статье 190 Конституции ([Ustav Republike Srbije](#)) прописано, что деятельность муниципалитетов включает обеспечение охраны, развития и контроль над использованием земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с конституцией Статут автономного края Воеводина ([Statut Autonomne](#)) гласит, что пахотные земли пользуются особой защитой и являются общим благом, в связи с чем не может быть изменено их назначение, кроме как в исключительных ситуациях с разрешения главного законодательного органа автономного края, когда это необходимо для удовлетворения потребностей общества, которые иначе не могут быть удовлетворены.

### *2. Право собственности на земли сельскохозяйственного назначения*

Право собственности на земли сельскохозяйственного назначения отражено в 9 статье Закона об основах регулирования земельных отношений ([Zakon o osnovama](#); [Dabovic, 2011](#)), в котором говорится, что физические и юридические лица имеют право на владение недвижимостью. Право собственности для иностранных физических и юридических лиц на земли сельскохозяйственного назначения оговаривается специальным законом. Таким образом, иностранные юридические лица могут стать собственниками

сельскохозяйственных земель в Республике Сербия только путем создания или приватизации отечественных юридических лиц, которые могут приобретать сельскохозяйственные земли. Кроме того, подписав Соглашение о стабилизации и ассоциации (*Zakon o potvrđivanju*), Сербия обязалась предоставить коммерческим дочерним компаниям из ЕС полномочия равные полномочиям отечественных компаний в вопросе приобретения недвижимости, в том числе приобретение права собственности на земли сельскохозяйственного назначения. По истечении четырех лет со дня вступления в силу настоящего соглашения, специальное решение органа ЕС подтвердило это право коммерческих компаний из стран-членов ЕС.

Так, под землями сельскохозяйственного назначения подразумеваются земли, используемые для сельскохозяйственного производства и не используемые для других целей, за исключением случаев и на условиях, предусмотренных настоящим законом. В рамках основных положений указано, что владельцем земли сельскохозяйственного назначения не может быть иностранное физическое или юридическое лицо, а также то, что земли сельскохозяйственного назначения – это земли, используемые для сельскохозяйственного производства (пашни, парки, сады, виноградники, луга, пастбища, пруды для разведения рыбы, болота) и земли, которые могут быть использованы в целях сельскохозяйственного производства (*Zakon o poljoprivrednom; Baturan, 2013*).

### *3. Право использования земель сельскохозяйственного назначения*

Владелец или пользователь земли сельскохозяйственного назначения обязан регулярно обрабатывать пахотные земли и проводить все мероприятия, предусмотренные законом и иными правовыми актами, а также выступать в качестве хорошего хозяина в рамках кодекса успешной сельскохозяйственной деятельности. Пахотные земли, которые не обрабатывались в предыдущем вегетационном периоде, могут быть сданы министерством в аренду физическому или юридическому лицу на срок до трех лет с выплатой арендной платы собственнику земли за вычетом судебных издержек (*Zakon o poljoprivrednom*).

Государственные земли сельскохозяйственного назначения находятся под юрисдикцией министерства. Управление этими землями осуществляется в соответствии с годовой программой охраны, землеустройства и использования земель сельскохозяйственного назначения, которую принимают органы местного самоуправления. Государственные земли сельскохозяйственного назначения могут быть переданы в пользование без арендной платы школам, сельскохозяйственным и социальным учреждениям, площадь земли должна соответствовать деятельности учреждений и не должна превышать 100 га. Государственным высшим учебным заведениям, университетам, научно-исследовательским институтам, а также учреждениям уголовно-исполнительной системы может быть передано в пользование до 1000 га. Государственные земли сельскохозяйственного назначения могут быть переданы в пользование без арендной платы государственным юридическим лицам, зарегистрированным в сфере лесного хозяйства, на основании конкурса, объявленного компетентным органом местного самоуправления. В исключительных случаях, государственные земли сельскохозяйственного назначения могут быть переданы в пользование с выплатой арендной платы юридическим и физическим лицам для несельскохозяйственного производства (например, нефтяных скважин, ветряных мельниц и т.д.). Государственные земли сельскохозяйственного назначения могут сдаваться в аренду, если годовая программа охраны, землеустройства и использования земель сельскохозяйственного назначения предусматривает передачу в аренду физическому или юридическому лицу на срок, который не может быть менее одного года и не более 30 лет. Для виноградников и водоемов для разведения рыбы этот срок должен быть не менее одного года и не более 40 лет. Также законом предусмотрено, что государственные земли сельскохозяйственного назначения, переданные в аренду, не могут сдаваться в субаренду (*Zakon o poljoprivrednom*).

Если на государственных землях сельскохозяйственного назначения на день подписания договора аренды произрастали многолетние насаждения, стоимость которых в период аренды снизилась по вине арендатора, арендодатель имеет право на получение компенсации за снижение стоимости этих насаждений, если насаждения уничтожены, арендодатель имеет право на возмещение ущерба в размере стоимости этих насаждений в момент заключения договора аренды. Средства, собранные от аренды в размере 60 %

являются доходом бюджета Республики Сербия, а 40 % средств поступает в бюджет местных органов власти и используется для реализации годовой программы охраны, землеустройства и использования земель сельскохозяйственного назначения, принимаемая органами местного самоуправления ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Государственная земля сельскохозяйственного назначения предоставляется в аренду по результатам публичного аукциона, который проходит в два этапа (за исключением ситуации преимущественного права аренды). Решение об открытии аукциона и о передаче земли в аренду принимают органы местного самоуправления, на территории которых находятся государственные земли сельскохозяйственного назначения, с согласия министерства в течение 60 дней с момента принятия годовой программы. Преимущественным правом аренды обладают юридические и физические лица, являющиеся владельцами функционирующих дренажных или ирригационных систем, водоемов для разведения рыбы, многолетних насаждений в возрасте от трех лет, но менее 15 лет в процессе плодоношения, виноградников от трех лет, но менее 30 лет в процессе плодоношения, функциональных сельскохозяйственных объектов, расположенных на земельном участке, принадлежащем государству. Преимущественное право аренды сроком на 30 лет имеют юридические лица, зарегистрированные в реестре сельскохозяйственных предприятий, имеющие активный статус и предоставившие инвестиционный план ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Заявление на реализацию преимущественного права аренды оформляется по установленной форме через министерство ответственное за сельское хозяйство и подается в специальную комиссию, которая формируется для каждого запроса. Комиссия на основании данных из заявления и на основании инвестиционного плана дает оценку обоснованности наделения преимущественным правом аренды. Кроме того, комиссия дает одобрение предлагаемого инвестиционного плана на основе общих и особых критериев. Общие критерии оценки инвестиционного плана – это инвестиции в новые основные средства, которые не относятся исключительно к продукции растениеводства, в размере от трех тысяч евро за гектар, то есть, по меньшей мере, 500 тыс. евро общего объема инвестиций в период до трех лет со дня начала финансирования в соответствии с графиком, предусмотренным договором, с учетом того, что за первый год должно быть реализовано, по меньшей мере, 30 % от инвестиций, за исключением подразделений органов местного самоуправления, которые имеют менее 1000 га сельскохозяйственных угодий, принадлежащих государству, в которых общая сумма инвестиций может быть меньше 500 тыс. евро. К особым критериям оценки инвестиционного плана относятся референции заявителя или связанных с ним лиц, если они указаны в инвестиционном плане (признание на рынке, референции клиентов, предыдущий опыт и успех в реализации инвестиционных проектов и т.д.); жизнеспособность инвестиций и устойчивость бизнеса; тип и объем инвестиций и т.д. ([Uredba o uslovima](#)).

Право на участие в публичном аукционе за аренду государственных земельных участков сельскохозяйственного назначения в первом круге имеют физические лица, зарегистрированные в реестре сельскохозяйственных предприятий и имеющие активный статус не менее трех лет, проживающие не менее трех лет в кадастровом районе, где находится земля, являющаяся предметом конкурса, владеющие не менее 0,5 га сельскохозяйственных земель или юридические лица, зарегистрированные в реестре сельскохозяйственных предприятий и, имеющие активный статус не менее трех лет, владеющие не менее 10 га сельскохозяйственных земель в кадастровом районе, где находится земля, являющаяся предметом конкурса, а штаб-квартира расположена на территории муниципалитета, в котором находится этот кадастровый район. Кроме того, право на участие в аукционе имеют физические лица, проживающие не менее трех лет на территории муниципалитета, который проводит публичный конкурс, и чей земельный участок граничит с государственной землей, которая является предметом конкурса ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Арендатор не может без разрешения арендодателя осуществлять инвестиционные проекты на государственных землях сельскохозяйственного назначения, которые превышают нормы обычного пользования или изменять назначение сельскохозяйственных земель, принадлежащих государству. Арендатор не вправе осуществлять деятельности,

противоречащую положениям о защите окружающей среды или деятельность, которая оказывает негативное воздействие на природные богатства или состояние окружающей среды. Кроме того, арендатор не имеет права на возмещение стоимости вложенных инвестиций в сельскохозяйственные земли, принадлежащие государству, если договором не предусмотрено иное ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Сельскохозяйственные объекты, находящиеся в собственности государства, сдаются в аренду на тех же основаниях, что и государственные земли сельскохозяйственного назначения. Преимущественное право на аренду государственного сельскохозяйственного объекта имеет физическое или юридическое лицо, которое является собственником или пользователем земли сельскохозяйственного назначения, на которой находится объект, с учетом соглашения с самой высокой предложенной ценой. Договор аренды истекает после времени, на которое он был заключен или по соглашению сторон, в соответствии с нормами облигационных отношений ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Государственная земля сельскохозяйственного назначения может быть продана только физическому лицу, являющемуся гражданином Республики Сербия, имеющему зарегистрированное фермерское хозяйство и активный статус не менее трех лет или владельцу семейного фермерского хозяйства с активным статусом не менее трех лет, обладающему необходимыми условиями / с/х машинами / оборудованием для проведения сельскохозяйственных работ и отвечающему другим установленным требованиям ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Собственник или пользователь пастбищ должен определить условия и способ использования пастбищ (площадь, доход, производительность с учетом отдельных видов скота, использования водных ресурсов, меры по улучшению производства и необходимые ресурсы), об условиях и порядке использования пастбищ необходимо уведомить лица, чей скот пасется на пастбище до его использования. Таким образом, лица, чей скот пасется на пастбищах, обязаны придерживаться способов и сроков выпаса скота, которые определены назначением и условиями использования пастбищ. Кроме того, собственник или пользователь обязан обеспечить доступ к водоемам для питья скота, которые расположены на территории пастбищ, животноводам и их скоту, которые эти пастбища не используют, но, по естественным причинам вынуждены пользоваться водоемами на этих пастбищах. Назначение пастбища может быть изменено только в том случае, если это приведет к более рациональному и эффективному использованию земли ([Zakon o poljoprivrednom](#); [Uredba o utvrđivanju](#)).

#### *4. Охрана земель сельскохозяйственного назначения*

Предусматривается, что земли сельскохозяйственного назначения должны использоваться для сельскохозяйственного производства, и не могут быть использованы для других целей, кроме как в случаях и при соблюдении условий, установленных законом. С точки зрения охраны, запрещается выброс и хранение опасных и вредных веществ на сельскохозяйственных землях и в каналах дренажных и ирригационных систем, а также использование биологически неразлагаемой пленки на сельскохозяйственных угодьях. В связи с этим, в соответствии с программой, утверждаемой компетентным министерством проводится исследование состояния сельскохозяйственных земель и поливной воды с целью определения количества опасных и вредных веществ. Если выявляется наличие опасных и вредных веществ в недопустимом количестве, министерство запрещает, точнее, ограничивает производство сельскохозяйственных культур на тех землях сельскохозяйственного назначения, а также запрещает использование воды для орошения ([Zakon o poljoprivrednom](#); [Totic, Canak, 2014](#)).

Закон предусматривает, что в целях охраны сельскохозяйственных угодий от вредного воздействия эрозий и наводнений, на территориях, подверженных эрозии, должны приниматься определенные меры, такие как временный или постоянный запрет на пахоту лугов и пастбищ и других областей для превращения их в пахотные земли с однолетними культурами; введение севооборота; выращивание многолетних культур; строительство вспомогательных объектов; особые методы обработки земли сельскохозяйственного назначения и другие меры. Контроль над выполнением этих мер проводит компетентный орган местного самоуправления, в то время как затраты на их осуществление берут на себя

юридические и физические лица, чьи земли сельскохозяйственного назначения находятся под защитой ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Для защиты и сохранения химических и биологических свойств сельскохозяйственных угодий от первого до пятого кадастрового класса и обеспечения правильного использования минеральных и органических удобрений и пестицидов, собственник или пользователь пахотной земли производит контроль за ее плодородием и ведет учет количества внесенных минеральных удобрений и пестицидов. Проверка земли осуществляется в случае необходимости, минимум раз в пять лет, эти задачи могут быть выполнены компанией или другим юридическим лицом, специализирующимся в сфере данной деятельности и имеющим соответствующие технические и профессиональные возможности, а также разрешение на данную деятельность. Компания или другое юридическое лицо обязано в отчете о результатах исследования предложить соответствующие виды минеральных и органических удобрений, а также меры по улучшению химических и биологических свойств почвы ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Запрещается использование пахотных земель первого, второго, третьего, четвертого и пятого кадастровых классов для несельскохозяйственных целей. Однако пахотные сельскохозяйственные угодья могут быть использованы для следующих несельскохозяйственных задач: создание искусственных лугов и пастбищ на пахотных землях четвертого и пятого кадастровых классов, а также посадка леса в независимости от класса земли, с предварительного согласия соответствующего министерства. Кроме того, пахотная земля может быть использована в целях разработки минерального сырья (глины, гравия, песка, торфа, камня и т.д.), речь идет о хранении отходов руд, золы, шлаков и других опасных и вредных веществ на пахотных землях в течение ограниченного времени при наличии полученного разрешения и подтверждения об оплате сбора за изменение назначения пахотных земель, установленного муниципальным или городскими властями. Также, закон разрешает использование пахотных земель для несельскохозяйственных целей и в других случаях, если на основании закона определен общий интерес, с условием выплаты сборов за изменение назначения пахотных земель. Кроме того, использование пахотных земель может быть разрешено в ряде некоторых случаев на определенный или неопределенный период времени ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Инвестор вместе с заявлением на получение разрешения на изменение назначения пахотных земель предоставляет подтверждение прав собственности или прав пользования, а также протокол сельскохозяйственного инспектора в связи с данной ситуацией в отношении способа использования пахотных земель для которых запрашивается разрешение. Также прилагается проект рекультивации (если назначение земель изменится на определенное время), свидетельство о сертифицированных балансовых запасах полезных ископаемых, а также подтверждение оплаты административных сборов. Чтобы изменить назначение земли необходимо внести взнос в размере от 20 до 50 % от рыночной стоимости земли, в зависимости от типа использования. Однако сбор за изменение назначения не взимается в случае строительства или реконструкции жилого здания фермерского домохозяйства с целью улучшения условий жизни членов семьи или в случае естественного разделения сельскохозяйственных домохозяйств до 200 квадратных метров жилой площади, как и в случае строительства хозяйственных объектов, используемых для первичного сельскохозяйственного производства, то есть их функцией является первичное сельскохозяйственное производство, при условии, что для владельца сельское хозяйство является основной отраслью производства, и что владелец не располагает какой-либо другой подходящей непахотной землей сельскохозяйственного назначения. Также возможно освобождение от уплаты сборов и в ряде других случаев, предусмотренных законом. Нужно учитывать, что пахотная земля не может быть поделена на участки, площадь которых составляет менее половины гектара, или одного гектара, если речь идет о пахотных землях сельскохозяйственного назначения, которые участвовали в процессе консолидации земель ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Закон запрещает уничтожение и нанесение урона сельскохозяйственным культурам, растениям, деревьям и сельскохозяйственной технике на фермах, то есть нанесение урона, который приводит к снижению производительности, структуры и слоев земли сельскохозяйственного назначения, а также любой другой ущерб земель

сельскохозяйственного назначения. Кроме того, запрещается сжигание органических остатков сельскохозяйственных культур на сельскохозяйственных землях после сбора урожая и выпаса скота на пахотной земле сельскохозяйственного назначения, за исключением случаев, когда речь идет о собственной пахотной земле сельскохозяйственного назначения. В то же время, местными органами власти устанавливаются меры с целью защитить поля от урона, меры по предотвращению сжигания органических остатков на землях сельскохозяйственного назначения, а также меры по защите сельскохозяйственных угодий от холода, града, пожара и других стихийных бедствий ([Закон о poljoprivrednom](#)).

#### *5. Землеустройство на землях сельскохозяйственного назначения*

С точки зрения землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения, общим правилом является то, что владельцы или пользователи сельскохозяйственных земель, на территории которых проводятся мероприятия землеустройства, должны разрешить присутствие на своих землях специалистов в сфере геодезии, водоснабжения, сельского хозяйства и других организаций для выполнения работ связанных с землеустройством на землях сельскохозяйственного назначения ([Закон о poljoprivrednom](#)).

Консолидация земель осуществляется в следующих случаях: когда из-за высокой фрагментации и неправильной формы кадастровых участков земли сельскохозяйственного назначения не могут быть использованы рационально; при строительстве дренажных или ирригационных систем; при строительстве сети дорог; при строительстве инфраструктурных и крупных объектов (дорог общего пользования, железных дорог, водохранилищ и т.д.), из-за благоустройства водных ресурсов и расширения строительных зон происходит дробление существующих кадастровых участков, нарушение сети дорог, дренажных и ирригационных систем; а также при необходимости проведения противоэрозионных мероприятий. Консолидация земель основывается на программе консолидации земель, принимаемой местными органами власти с одобрения соответствующего министерства. На основании программы консолидации земель устанавливаются принципы консолидации земель, вырабатывается техническая документация и проекты ([Закон о poljoprivrednom](#)).

В процессе консолидации земель участвуют все земли в зоне консолидации (сельского хозяйства, лесного хозяйства и строительства), а также те земли, которые в совокупности составляют консолидационную массу. Решение об осуществлении консолидации земель принимается на заседании местного самоуправления, на основании программы консолидации земель. Одновременно с принятием решения об осуществлении консолидации земель создается комиссия для осуществления консолидации земель. Участники консолидации земель могут сформировать комитет по консолидации земель, который будет представлять интересы участников процесса консолидации земель и подготавливать предложения по программе и проектам консолидации земель, предоставлять комиссии по консолидации и рассматривать отчеты об оценке стоимости земли и разделении консолидационной массы, комитет не в праве принимать решения о правах участников в процессе консолидации земель ([Закон о poljoprivrednom](#)).

В процессе консолидации земель обеспечиваются земли под строительство объектов для нужд поселения, а именно построение сети дорог, дренажных и ирригационных систем, для удовлетворения коммунальных и других нужд поселения. Участники консолидации вносят земли в общую консолидационную массу без компенсации. Если из-за строительства крупных объектов инфраструктуры и других объектов (железных дорог, автомобильных дорог общего пользования, водохранилищ, каналов и т.д.) происходит дробление сельскохозяйственных участков, в ситуации, если доступ затруднен, инвестор этих объектов должен за свой счет обеспечить беспрепятственный доступ к этим участкам. Каждый владелец или пользователь земли получает от консолидационной массы земли участок соответствующий тому, что предоставил, предпочтительно того же класса и удаленности от поселения, а также положения, что обеспечивает примерно одинаковые возможности в плане обработки почвы, которые были до консолидации. При распределении земель консолидационной массы каждый участник должен получить землю правильной формы и на меньшем количестве мест по отношению к тому, сколько было передано в консолидационную массу, если было передано два или больше разрозненных участков. Не допускается возвращение к первоначальному состоянию и возобновление процесса консолидации ([Закон о poljoprivrednom](#)).

Общая стоимость земель, которые выдаются из консолидационной массы не может быть меньше или больше 10 % от общей стоимости земель, внесенных в консолидационную массу (включая уменьшение для общего пользования), а общая площадь земель, которые выдаются из консолидационной массы не может быть меньше или больше 20 % от общей площади земель, внесенных в консолидационную массу, кроме случаев, когда комитет и участник консолидации земель договариваются на других условиях. Если участник консолидации получает из консолидационной массы землю с большей ценностью по отношению к внесенной, с учетом вычета уменьшения для общего пользования, разница оплачивается наличными, то есть если он получает землю с меньшей ценностью, по отношению к внесенной, после вычитания уменьшения для общего пользования, то разница ему оплачивается наличными. В то же время, решением о разделении консолидационной массы определяется размер компенсации за разницу в стоимости земель внесенных в консолидационную массу и земель приобретенных в результате деления консолидационной массы ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Данные о собственности и других правах на земельные участки и объекты, которые вносятся в консолидационную массу, предоставляются из реестра недвижимости, другой документации или утверждаются на основании фактической ситуации. Если фактическая ситуация на местах является спорной с точки зрения прав собственности и других прав и не совпадает с выпиской из реестра недвижимости или другого государственного реестра, земельные участки и здания включаются в консолидационную массу на основании фактической ситуации. Обязательства в отношении налогов и других сборов, связанных с землей и объектами, которые относятся к моменту до передачи земли, исполняет предыдущий владелец или пользователь, а обязательства, связанные с землей и объектами, которые находятся в процессе консолидации, исполняет новый владелец или пользователь. За документацию и мероприятия, совершаемые в процессе консолидации, административные сборы не взимаются ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Объединение земель для их рационального использования может происходить на добровольной основе на территории всего кадастрового округа или на его определенной части. Органы местного самоуправления принимают решение о начале добровольной группировки земель по заявлению не менее десяти владельцев земель, или в случае, когда речь идет о государственной земле сельскохозяйственного назначения, по заявлению одного владельца земли, или если органы местного самоуправления приходят к выводу, что на то имеются весомые основания ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

К мелиорации сельскохозяйственных земель относится: строительство и обслуживание дренажных и ирригационных систем; рекультивация земель сельскохозяйственного назначения, используемых для разработки месторождений полезных ископаемых и других минералов; мелиорация лугов и пастбищ; преобразование непахотных земель сельскохозяйственного назначения в пахотные; повышение качества пахотных земель (агромелиорация); и другие меры по благоустройству земель сельскохозяйственного назначения. Строительство дренажной системы, как правило, осуществляется в рамках процесса консолидации земель. Если же строительство дренажной системы происходит вне процесса консолидации земель, приоритет той или иной территории определяется по следующим критериям: наличие защиты от внешних вод; наличие технической документации на строительство дренажной системы; выполнена консолидация земель с планированной, но не реализованной дренажной системой; существует дренажная система, в которую может быть интегрировано проектное решение о дренажных трубах. Кроме того, ирригационные системы, как правило, устанавливаются на пахотных землях наиболее удобных для проведения данных мероприятий, строительство дренажных и ирригационных систем на землях сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с положениями о строительстве объектов. Техническое обслуживание ирригационных систем обеспечивается владельцами или пользователями земель сельскохозяйственного назначения. Если строительство дренажной или ирригационной системы не может быть выполнено рациональным способом, то устанавливается право сервитута, а именно подвод или отвод вод с использованием прилегающих земель ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

Сельскохозяйственная земля, которая была использована для разработки месторождений минеральных ресурсов, а также для других целей, которые не носят



постоянный характер, возвращается к своему назначению, то есть подготавливается к сельскохозяйственному производству по проекту рекультивации земель сельскохозяйственного назначения. Этот проект может быть разработан компанией или другим юридическим лицом, имеющим полномочия. Мелиорация лугов и пастбищ включает в себя комплекс мер по улучшению качества травы для выпаса скота и производства сена и также выполняется по проекту, который может быть разработан уполномоченной компанией или другим юридическим лицом. Проект, подготовленный уполномоченной компанией или другим юридическим лицом, необходим и в ситуации, когда непахотные земли сельскохозяйственного назначения переводятся в разряд пахотных земель. Повышение качества пахотных земель также осуществляется на основе проекта, который может быть разработан уполномоченной компанией или другим юридическим лицом. Повышение качества пахотных земель включает в себя меры по улучшению физических, химических и биологических свойств почвы ([Zakon o poljoprivrednom](#)).

По вопросу права собственности на земли сельскохозяйственного назначения было установлено, что это право не распространяется на иностранные юридические и физические лица. На основании Соглашения о стабилизации и ассоциации это право предоставлено коммерческим дочерним компаниям из стран-членов ЕС, по истечении четырех лет со дня вступления в силу настоящего соглашения специальное решение подтвердило это право коммерческих компаний из стран-членов ЕС. Кроме приведенных выше примеров, иностранные юридические лица могут приобретать право собственности на земли сельскохозяйственного назначения в Республике Сербия путем покупки или приватизации отечественных компаний, в соответствии с соответствующими правилами. Право аренды государственных земель сельскохозяйственного назначения или право первенства аренды регулируется в деталях из-за большой общественной значимости, которую имеет этот вопрос.

#### **4. Заключение**

Право собственности и использования земель сельскохозяйственного назначения в Республике Сербия регулируется на всех уровнях власти, т.е. на государственном уровне, на уровне автономного и местного самоуправления. Основным правовым актом в этой области является Закон о землях сельскохозяйственного назначения. На основании этого закона принят ряд подзаконных актов, которые более детально регулируют некоторые вопросы. Закон предусматривает, что иностранные физические или юридические лица не вправе быть собственниками земель сельскохозяйственного назначения. Право на аренду государственных земель сельскохозяйственного назначения детально регулирует закон, а также специальные подзаконные акты, которые определяют условия и порядок приобретения преимущественного права аренды государственных земель. В процессе европейской интеграции Республика Сербия, подписав Соглашения о стабилизации и ассоциации, обязалась позволить дочерним компаниям стран-членов ЕС приобретать недвижимость, а также земли сельскохозяйственного назначения в соответствии с правами, которые имеют отечественные компании.

#### **Литература**

[Ustav Republike Srbije](#) – Ustav Republike Srbije, Sluzbeni glasnik RS br. 98/06.

[Zakon o poljoprivrednom](#) – Zakon o poljoprivrednom zemljistu, Sluzbeni glasnik RS br. 62/06, 65/08 - dr. zakon, 41/09, 112/15.

[Zakon o nacinu](#) – Zakon o nacinu i uslovima priznavanja prava i vraćanju zemljista koje je prešlo u društvenu svojinu po osnovu Poljoprivrednog zemljisnog fonda i konfiskacijom zbog neizvršenih obaveza iz obaveznog otkupa poljoprivrednih proizvoda, Sluzbeni glasnik RS br. 18/91, 20/92, 42/98.

[Zakon o vraćanju utrina](#) – Zakon o vraćanju utrina i pasnjaka selima na koriscenje, Sluzbeni glasnik RS br. 16/92.

[Zakon o vraćanju](#) – Zakon o vraćanju (restituciji) imovine crkvama i verskim zajednicama, Sluzbeni glasnik RS br. 46/06.

**Zakon o potvrđivanju** – Zakon o potvrđivanju sporazuma o stabilizaciji i pridruivanju izmedju Evropskih Zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane, Sluzbeni glasnik RS br. 83/08, Sluzbeni glasnik RS – Međunarodni ugovori br. 12/14.

**Statut Autonomne** – Statut Autonomne Pokrajine Vojvodine, Sluzbeni list APV br. 20/14.

**Zakon o osnovama** – Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa, Sluzbeni list SFRJ br. 6/80, 36/90, Sluzbeni list SRJ br. 29/96, Sluzbeni glasnik RS br. 115/05 - dr. zakon.

**Dabovic, 2011** – *Dabovic, D.* (2011). “Istorijska hronologija sukcesije privatnog vlasništva nad poljoprivrednim zemljistem na prostoru Republike Srbije”, u zborniku radova sa međunarodne naučne konferencije “Regulisanje otvorenih pitanja izmedju država sukcesora SFRJ”, Institut za međunarodnu politiku i privredu, Belgrade, 29-30.11.2012. god., pp. 314-322.

**Baturan, 2013** – *Baturan, L.* (2013). „Economic analysis of the ban on foreigners acquiring property rights on agricultural land in Serbia”. *Ekonomika poljoprivrede*, Belgrade, (60) 3, pp. 480-482.

**Uredba o uslovima** – Uredba o uslovima, nacinu i postupku za ostvarivanje prava prvenstva zakupa, kriterijumima za utvrđivanje visine zakupnine za pravo prvenstva zakupa, kao i dokumentaciju koja se dostavlja uz zahtev za ostvarivanje prava prvenstva zakupa, Sl. glasnik RS br. 56/16.

**Uredba o utvrđivanju** – Uredba o utvrđivanju Programa izvodjenja radova na zastiti, uredjenju i koriscenju poljoprivrednog zemljista za 2015. godinu, Sluzbeni glasnik RS, br. 22/15.

**Totic, Canak, 2014** – *Totic, I., Canak, S.* (2014). „Production and economic specificities in growing of different garlic varieties”. *Ekonomika poljoprivrede*, (61) 4, p. 917.

## Право собственности и использования земель сельскохозяйственного назначения в республике Сербия

Душан Д. Дабович<sup>а, \*</sup>

<sup>а</sup> Министерство сельского хозяйства и охраны окружающей среды, Сербия

**Аннотация.** Главной целью данного исследования является определение правовой базы в сфере владения и использования земель сельскохозяйственного назначения в Республике Сербия. В исследовании использовались формально-юридический метод и метод анализа текста. В качестве источников и материалов использовались сербские нормативные акты различных уровней власти (государственной, самоуправления автономных округов, местного самоуправления), международное соглашение, а также научные работы и иные документы. В первой части в которой речь идет о конституционных нормах и юрисдикции различных уровней власти, представлены соответствующие конституционные положения и способы регулирования этого вопроса на уровне автономий и на уровне местного самоуправления. Затем подробно рассматриваются положения закона, касающиеся права собственности и права пользования землями сельскохозяйственного назначения, а также положения, регулирующие вопросы планирования, защиты и землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения, учитывая, что эти вопросы напрямую связаны с правом пользования землями сельскохозяйственного назначения. Кроме того, в данной части рассматриваются европейские интеграции Сербии в этой области, а именно Соглашение о стабилизации и ассоциации, заключенное с государствами-членами ЕС, которое частично относится к вопросу о собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** Земли сельскохозяйственного назначения, право собственности, право пользования, Республика Сербия, сельское хозяйство.

\* Корреспондирующий автор

Адреса электронной почты: [dusan.dabovic@minpolj.gov.rs](mailto:dusan.dabovic@minpolj.gov.rs) (Д.Д. Дабович)