**Пояснительная записка**

**к проекту федерального закона «О внесении изменений   
в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации   
и статью 3 Федерального закона «О введении в действие   
Земельного кодекса Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» направлен на отмену субаренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при отсутствии согласия арендодателя, а также на оптимизацию размера арендных платежей за использование земельных участков сельскохозяйственного назначения и на создание равных условий для хозяйствующих субъектов, осуществляющих производство сельскохозяйственной продукции.

Согласно пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в [пунктах 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/7762d05c940e06e65a41bc2a475b761a3aee7ebb/#dst389) и [6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/7762d05c940e06e65a41bc2a475b761a3aee7ebb/#dst390) настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Назначение земель сельскохозяйственного назначения – удовлетворение потребностей населения в сельскохозяйственной продукции. А разрешение субаренды приведет к формированию класса посредников, которые будут арендовать сельскохозяйственные земли не для производства сельскохозяйственной продукции, а для последующей сдачи ее в субаренду. Это в первую очередь скажется на стоимости сельскохозяйственной продукции. Ведь субарендатор, чтобы покрыть повышенную плату за использование земельного участка, соответственно повысит стоимость сельскохозяйственной продукции. В итоге пострадает население, которое является основным потребителем сельскохозяйственной продукции.

Из указанного следует, что отсутствие в договоре аренды согласия арендодателя открывает для арендатора широкие коррупционные возможности, поэтому, если арендатор в процессе трудовой деятельности утрачивает возможность вести сельскохозяйственное производство, то он вправе уведомить об этом арендодателя и прекратить досрочно арендные отношения, вместо того, чтобы сдавать земельный участок в субаренду.

В связи с указанным законопроектом предлагается внести изменение в пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации в части отмены субарендных отношений земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без согласия арендодателя.

Частью 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 г.   
№ 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее-Закон) установлена обязанность юридических лиц, за исключением указанных в [пункте 2 статьи 39.9](http://base.garant.ru/12124624/7/#block_3992) Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести их в собственность. В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

По Республике Северная Осетия – Алания общая площадь пахотных земель, переоформленных с права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды, в отношении которых установлена «льготная» арендная плата в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости, составляет 53,2 тыс. га, или 35 процентов от общей площади пашни, находящейся в аренде.   
В среднем по республике «льготная» арендная плата за 1 гектар пашни составляет 230-300 рублей, арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленные в аренду в соответствии с ныне действующим Земельным кодексом Российской Федерации, составляет за 1 гектар пашни в среднем 1700-1800 рублей, что превышает в 6 раз размер «льготной» арендной платы. Это создает неравные экономические условия для хозяйствующих субъектов и диктует необходимость выравнивания арендных платежей за используемые земельные участки в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Также необходимо отметить, что «льготная» ставка арендной платы (0,3%) содержит коррупциогенные факторы со стороны арендаторов, которые при аренде земельного участка 300 рублей за 1 гектар могут передать его в «мнимую» субаренду (без оформления субаренды в установленном законодательством порядке) по 2000 рублей за 1 гектар, ничего при этом не затрачивая, и иметь неплохую прибыль. При этом «мнимый» субарендатор не будет проводить работы по улучшению плодородия земель, соблюдать агротехнические и культуртехнические мероприятия, которые ежегодно необходимо проводить на землях сельскохозяйственного назначения.

В связи с вышеуказанным законопроектом предлагается внести соответствующие изменения в часть 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и установить предельный размер арендной платы за переоформляемые с права постоянного (бессрочного) пользования земельные участки в составе земель сельскохозяйственного назначения на право аренды в размере 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков. Таким образом, будут уравнены права всех арендаторов, имеющих земельные участки сельскохозяйственного назначения, и устранены нарушения в области арендных и субарендных отношений.