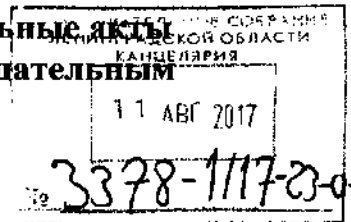


РЕШЕНИЕ

Об утверждении заключения Комиссии Совета законодателей по аграрно-продовольственной политике, природопользованию и экологии на проект законодательной инициативы № 7-168

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Законодательным собранием Ленинградской области



Рассмотрев проект заключения Комиссии Совета законодателей по аграрно-продовольственной политике, природопользованию и экологии на проект законодательной инициативы № 7-168 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Законодательным собранием Ленинградской области,

КОМИССИЯ РЕШИЛА:

утвердить заключение Комиссии Совета законодателей по аграрно-продовольственной политике, природопользованию и экологии на проект законодательной инициативы № 7-168 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Законодательным собранием Ленинградской области.

Председатель Комиссии,
Председатель Алтайского краевого
Законодательного Собрания

A handwritten signature in black ink, appearing to read "А.А. Романенко".

А.А. Романенко

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект законодательной инициативы № 7-168 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Законодательным собранием Ленинградской области

Комиссия Совета законодателей по аграрно-продовольственной политике, природопользованию и экологии рассмотрела проект законодательной инициативы № 7-168 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Законодательным собранием Ленинградской области, и отмечает следующее.

Проектом законодательной инициативы предусматривается внесение изменений в Земельный, Градостроительный кодексы Российской Федерации, федеральные законы «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и «О государственной регистрации недвижимости» с целью создания условий для развития крестьянских (фермерских) хозяйств путем обеспечения возможности строительства на земельных участках, предоставленных или приобретенных для ведения фермерского хозяйства, объектов индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с действующим законодательством крестьянские (фермерские) хозяйства являются сельскохозяйственными товаропроизводителями, осуществляющими в качестве основных видов деятельности производство и переработку сельскохозяйственной продукции, а также транспортировку (перевозку), хранение и реализацию сельскохозяйственной продукции собственного производства. Указанные виды деятельности осуществляются личным трудом членов фермерского хозяйства.

Крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления их деятельности предоставляются в основном сельскохозяйственные угодья. Режим использования указанных земель запрещает строительство на них объектов индивидуального жилищного строительства. Вместе с тем, разработчики законопроекта полагают, что размещение благоустроенного, пригодного для постоянного проживания жилья для фермеров в непосредственной близости от места работы создаст условия для устойчивого развития сельских территорий, повышения занятости сельского населения, повышения уровня их жизни.

Изменения, предлагаемые в статьи 77, 78, 85 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации предлагают включить земельные участки, занятые объектами индивидуального жилищного строительства фермеров, в состав земель сельскохозяйственного назначения и разрешить размещение таких объектов на указанных землях.

Согласно изменениям, предлагаемым в статью 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», его действие распространяется на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, используемые для осуществления (ведения) крестьянским

(фермерским) хозяйством своей деятельности, занятые объектом индивидуального жилищного строительства, а также зданиями, строениями и сооружениями, необходимыми для осуществления деятельности фермерского хозяйства.

Изменения в статьи 6, 9 и 11 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» предлагают условия размещения объектов индивидуального жилищного строительства на землях, предоставленных или приобретенных для ведения фермерского хозяйства. Так, предлагается установить, что на земельном участке сельскохозяйственного назначения, предоставленном или приобретенном для осуществления (ведения) крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, разрешается строительство одного жилого дома с количеством этажей не более чем три и предназначенного для проживания членов такого хозяйства, состоящих в родстве с главой крестьянского (фермерского) хозяйства, а также зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства. Одновременно субъектам Российской Федерации предоставляется право устанавливать дополнительные условия размещения указанных объектов с учетом региональных особенностей.

Проект законодательной инициативы не свободен от замечаний.

Градостроительное законодательство не предусматривает возможности возведения объектов индивидуального жилищного строительства на сельскохозяйственных угодьях в составе земель сельскохозяйственного назначения. Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации (пункт 6 статьи 1, пункт 3 части 2 и части 6 статьи 30, частью 1, частью 5 статьи 37) закрепляется градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны. В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Проектом не определен статус административной единицы, в которой будет существовать жилой дом, согласно Общероссийскому классификатору объектов административно-территориального деления (ОКАТО), равно как и полномочия по управлению данной территорией согласно Федерального Закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; не понятен механизм присвоения адресов на индивидуальное жилое строение. Не решен вопрос обеспечения жилых домов фермеров необходимой инфраструктурой - строительство и содержание

дорог, организация электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, снабжения топливом, подъезда машин скорой помощи, пожарных машин, школьных автобусов.

Законопроект также не решает судьбу возведенного индивидуального жилого дома в случае прекращения деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, осуществляемой на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставленном в аренду, или же в случае прекращения названного договора аренды, а также покупки земельного участка юридическим лицом, не имеющим статуса крестьянского (фермерского) хозяйства или гражданином, иных случаях перехода права собственности на земельный участок, а также в случае преобразования крестьянского (фермерского) хозяйства в производственный кооператив или хозяйственное товарищество в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 21 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

К тому же необходимы законодательные ограничения применения пестицидов и агрохимикатов в непосредственной близости от жилых строений.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Совета законодателей по аграрно-продовольственной политике, природопользованию и экологии рекомендует не вносить в Государственную Думу проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подготовленный Законодательным собранием Ленинградской области.

Председатель Комиссии,
Председатель Алтайского краевого
Законодательного Собрания



А.А. Романенко

**АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

Тел. (495) 692-69-74

«___» _____ 2017 г.

№ _____

на № 7-168 от 14 июня 2017 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по проекту федерального закона

"О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", подготовленному в порядке реализации права законодательной инициативы Законодательным Собранием Ленинградской области

Законопроектом предлагается внести изменения в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ), Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (далее – Федеральный закон № 74-ФЗ) и Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", направленные на закрепление возможности строительства объектов индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) на земельных участках из земель сельскохозяйственного назначения для семей, ведущих крестьянское (фермерское) хозяйство.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 законопроекта предлагается изложить в новой редакции пункт 2 статьи 77 ЗК РФ, указав, что в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются, в том числе земли, предназначенные для строительства объекта ИЖС, входящего в состав имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, или занятые такими объектами ИЖС. Однако законопроектом не устанавливаются ни органы власти, занимающиеся выделением указанных земель, ни процедура такого выделения.

При этом в противоречие с названными положениями пунктом 2 статьи 1 законопроекта статья 78 ЗК РФ дополняется пунктом 5, на основании которой на земельных участках, предоставленных или приобретенных для осуществления (ведения) крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, допускается строительство объекта ИЖС, то есть выделение специальных земель для возведения объекта ИЖС не предусматривается.

Также обращаем внимание на то, что градостроительное законодательство не предусматривает возможности возведения объектов ИЖС на землях сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Положениями ГрК РФ (пункт 6 статьи 1, пункт 3 части 2 и части 6 статьи 30, частью 1, частью 5 статьи 37) закрепляется градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны. В соответствии с частью 6 статьи 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Следовательно, для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование не осуществляется, что исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, в том числе ИЖС.

Законопроектом (статья 2 законопроекта) предлагается внести изменение в пункт 1 статьи 1 Федерального закона № 101-ФЗ, в

соответствии с которым действие ФЗ № 101-ФЗ распространяется на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые объектом ИЖС.

Обращаем внимание на то, что данное предложение не согласуется с нормами ЗК РФ. Согласно пункту 1 статьи 2 ЗК РФ нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, должны соответствовать ЗК РФ. При этом в соответствии с пунктом 6 статьи 27 ЗК РФ оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом № 101-ФЗ, однако согласно пункту 7 данной статьи указанный Федеральный закон не распространяется на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

Законопроект также не решает судьбу возведённого индивидуального жилого дома в случае прекращения деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, осуществляемой на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставленном в аренду, или же в случае прекращения названного договора аренды, а также покупки земельного участка юридическим лицом, не имеющим статуса крестьянского (фермерского) хозяйства или гражданином, иных случаях перехода права собственности на земельный участок, а также в случае преобразования крестьянского (фермерского) хозяйства в производственный кооператив или хозяйственное товарищество в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 21 Федерального закона № 74-ФЗ.

В соответствии с изложенным концепция законопроекта не представляется юридически обоснованной.

Заместитель Руководителя
Аппарата Совета Федерации -
начальник Правового управления



Е.Ю.ЕГОРОВА

Исполнители:

отдел гражданского права С.Ф.Вознесенский (597-86-70)

отдел конституционного и международного права Н.И.Ласточкина (697-54-74)

7-168

**АНАЛИТИЧЕСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426
Тел. 692-63-47, 697-78-58

« ____ » _____ 2017 г.

№ _____

АНАЛИТИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ

к проекту законодательной инициативы № 7-168

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подготовленному Законодательным Собранием Ленинградской области

Проектом законодательной инициативы предусматривается внесение изменений в законодательство, которые обеспечат возможности строительства объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных или приобретенных для ведения фермерского хозяйства.

По мнению авторов законодательной инициативы, размещение пригодного для постоянного проживания жилья для фермеров в непосредственной близости от места работы создаст условия для устойчивого развития сельских территорий, повышения занятости и уровня жизни сельского населения

Вместе с тем следует отметить следующее. В законодательной инициативе не проработаны вопросы, связанные с правовым режимом жилых объектов в следующих случаях: ликвидация крестьянского (фермерского) хозяйства, изъятие земельного участка при его ненадлежащем использовании, вступление в наследство граждан, не являющимися членами фермерского хозяйства. Также требуют дополнительной проработки вопросы, связанные со строительством объектов индивидуального жилищного строительства на арендованном земельном участке крестьянского (фермерского) хозяйства. Следует также отметить, что предлагаемые изменения в Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянско-фермерском хозяйстве», касающиеся дополнительных ограничений по застройке земельных участков не являются предметом ведения данного закона.

Заместитель
начальника Управления

Н.В.БАРЫШНИКОВ

Исп. Лукьянова А.Н., т. 8 (495) 697-52-54.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аппарат
Государственной Думы

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ул. Охотный ряд, д. 1, Москва, 103265
Тел. 692-54-52 Факс 692-54-65
E-mail: pravo@duma.gov.ru

_____ 20 ____ г. № _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект законодательной инициативы № 7-168
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»,
подготовленный Законодательным собранием Ленинградской области

Проектом законодательной инициативы предлагается разрешить возведение объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, предоставленных или приобретенных для осуществления (ведения) крестьянского (фермерского) хозяйства. Предусматривается внесение соответствующих изменений в Земельный, Градостроительный кодексы Российской Федерации, федеральные законы «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и «О государственной регистрации недвижимости».

Необходимо учитывать, что земли сельскохозяйственного назначения являются важным стратегическим ресурсом, обеспечивающим продовольственную безопасность государства. В связи с этим в соответствии со статьей 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, что не нашло отражения в проекте законодательной инициативы (и в целом противоречит концепции Кодекса).

Обращаем внимание также на следующее.

Статья 3 и статья 4 проекта в части проектируемого пункта 4 статьи 11 Федерального закона от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» предусматривают, что на земельные

участки из земель сельскохозяйственного назначения, используемые для осуществления (ведения) крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, занятые объектом индивидуального жилищного строительства, а также зданиями, строениями и сооружениями, необходимыми для осуществления такой деятельности, должно распространяться действие Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее Федеральный закон № 101-ФЗ). Однако такие проектируемые изменения противоречат положениям абзаца 2 пункта 1 статьи 1 Федерального закона №101-ФЗ, согласно которым действие указанного закона не распространяется на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

Проектом законодательной инициативы дополнительные ограничения по застройке земельных участков вводятся в Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянско-фермерском хозяйстве» (статья 4), что не соответствует предмету регулирования указанного закона. Ограничения по застройке устанавливаются в градостроительном регламенте применительно к определенным территориальным зонам (статья 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Данные отношения регулируются градостроительным законодательством Российской Федерации.

В связи с этим обращаем внимание на законопроект № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу законодательных актов (отдельных положений законодательных актов) Российской Федерации», принятый в первом чтении, которым вводится понятие «сельскохозяйственный регламент». Сельскохозяйственный регламент устанавливается для зон сельскохозяйственного назначения в отношении всех сельскохозяйственных земель и определяет виды и особенности использования таких земель. Также в соответствии с указанным законопроектом субъекты Российской Федерации должны утвердить границы особо ценных сельскохозяйственных земель, в границах которых запрещается установление и изменение разрешенного использования на какие-либо виды, кроме сельскохозяйственного производства (статья 1 законопроекта в части проектируемой статьи 14.6).

Также обращаем внимание на необходимость одновременного рассмотрения данного проекта законодательной инициативы и проекта законодательной инициативы №7-169 «О внесении изменений в статьи 257 и 258 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», внесенного также Законодательным собранием Ленинградской области.

Заместитель начальника управления

Г.А. Мартьянов

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО АГРАРНО-ПРОДОВОЛЬСТВЕННОЙ ПОЛИТИКЕ И
ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЮ

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

« ____ » _____ 2017 г.

№ _____

ОТЗЫВ

**на проект законодательной инициативы № 7-168 «О внесении изменений
в отдельные законодательные акты Российской Федерации»,
подготовленный Законодательным собранием Ленинградской области**

Проектом законодательной инициативы предусматривается внесение изменений в Земельный, Градостроительный кодексы Российской Федерации, федеральные законы «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и «О государственной регистрации недвижимости» с целью создания условий для развития крестьянских (фермерских) хозяйств путем обеспечения возможности строительства на земельных участках, предоставленных или приобретенных для ведения фермерского хозяйства, объектов индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с действующим законодательством крестьянские (фермерские) хозяйства являются сельскохозяйственными товаропроизводителями, осуществляющими в качестве основных видов деятельности производство и переработку сельскохозяйственной продукции, а также транспортировку (перевозку), хранение и реализацию сельскохозяйственной продукции собственного производства. Указанные виды деятельности осуществляются личным трудом членов фермерского хозяйства.

Крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления их деятельности предоставляются в основном сельскохозяйственные угодья. Режим использования указанных земель запрещает строительство на них объектов индивидуального жилищного строительства. Вместе с тем, разработчики законопроекта полагают, что размещение благоустроенного, пригодного для постоянного проживания жилья для фермеров в непосредственной близости от места работы создаст условия для устойчивого развития сельских территорий, повышения занятости сельского населения, повышения уровня их жизни.

Изменения, предлагаемые в статьи 77, 78, 85 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации предлагают включить земельные участки, занятые объектами индивидуального жилищного строительства фермеров, в состав земель сельскохозяйственного назначения и разрешить размещение таких объектов на указанных землях.

Согласно изменениям, предлагаемым в статью 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», его действие распространяется на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, используемые для осуществления (ведения) крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, занятые объектом индивидуального жилищного строительства, а также зданиями, строениями и сооружениями, необходимыми для осуществления деятельности фермерского хозяйства.

Изменения в статьи 6, 9 и 11 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» предлагают условия размещения объектов индивидуального жилищного строительства на землях, предоставленных или приобретенных для ведения фермерского хозяйства. Так, предлагается установить, что на земельном участке сельскохозяйственного назначения, предоставленном или приобретенном для осуществления (ведения) крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, разрешается строительство одного жилого дома с количеством этажей не более чем три и предназначенного для проживания членов такого хозяйства, состоящих в родстве с главой крестьянского (фермерского) хозяйства, а также зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства. Одновременно субъектам Российской Федерации предоставляется право устанавливать дополнительные условия размещения указанных объектов с учетом региональных особенностей.

Проект законодательной инициативы не свободен от замечаний.

Так, не определен статус административной единицы, в которой будет существовать жилой дом, согласно Общероссийскому классификатору объектов административно-территориального деления (ОКАТО), равно как и полномочия по

управлению данной территорией согласно Федерального Закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"; не понятен механизм присвоения адресов на индивидуальное жилое строение. Не решен вопрос обеспечения жилых домов фермеров необходимой инфраструктурой - строительство и содержание дорог, организация электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, снабжения топливом, подъезда машин скорой помощи, пожарных машин, школьных автобусов.

Также требуют доработки вопросы возможности строительства жилого дома на арендованном земельном участке крестьянского (фермерского) хозяйства, не ясен правовой режим жилого строения при ликвидации крестьянского (фермерского) хозяйства или изъятии земельного участка при его ненадлежащем использовании, вступлении в наследство граждан, не являющимися членами фермерского хозяйства.

К тому же необходимы законодательные ограничения применения пестицидов и агрохимикатов в непосредственной близости от жилых строений.

Комитет Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию полагает, что проект законодательной инициативы № 7-168 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не может быть поддержан в представленной редакции.

Председатель Комитета

М.П. Щетинин