



**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Ленина ул., 135, г. Благовещенск,
Амурская область, 675023
Тел. (4162) 22-38-00, факс (4162) 22-38-04
e-mail: zsamur@zsamur.ru; http://www.zsamur.ru
ОКПО 00089299, ОГРН 1022800523404,
ИНН/КПП 2801025265/280101001

Руководителям законодательных
(представительных) органам
государственной власти субъектов
Российской Федерации

27.04.2021 № 01-12-370

На № _____

Уважаемые коллеги!

Направляем постановление Законодательного Собрания Амурской области от 22.04.2021 № 55/ 202 «Об обращении Законодательного Собрания Амурской области к законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов Российской Федерации по вопросу актуальности совершенствования порядка изъятия, прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения».

Просим выразить свое мнение об актуальности предлагаемых изменений для Вашего региона и представить в Законодательное Собрание Амурской области отзывы, предложения и замечания по проекту федерального закона до 1 июня 2021 года.

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

С уважением,

Исполняющий обязанности
председателя Законодательного
Собрания

Е.А.Тюхаев



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
(седьмой созыв)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.04.2021

№ 55/202

г. Благовещенск

Об обращении Законодательного
Собрания Амурской области
к законодательным (представительным)
органам государственной власти
субъектов Российской Федерации
по вопросу актуальности совершенствования
порядка изъятия, прекращения прав
на земельные участки из земель
сельскохозяйственного назначения

Рассмотрев проект обращения Законодательного Собрания Амурской области к законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов Российской Федерации по вопросу актуальности совершенствования порядка изъятия, прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, Законодательное Собрание

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять обращение Законодательного Собрания Амурской области к законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов Российской Федерации по вопросу актуальности совершенствования порядка изъятия, прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (прилагается).

2. Направить настоящее постановление и указанное обращение в законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Законодательного
Собрания



В.Ю.Логинов

**Обращение
Законодательного Собрания Амурской области к законодательным
(представительным) органам государственной власти субъектов
Российской Федерации по вопросу актуальности совершенствования
порядка изъятия, прекращения прав на земельные участки из земель
сельскохозяйственного назначения**

Для Амурской области, как и для большинства субъектов Российской Федерации, по-прежнему остается насущной проблема неиспользования по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Внесенные в последние годы изменения в законодательство в части совершенствования порядка изъятия не используемых по целевому назначению или используемых с нарушением законодательства Российской Федерации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения улучшили ситуацию с использованием земель сельскохозяйственного назначения, но вместе с тем не в полной мере позволили органам исполнительной власти, осуществляющим государственный земельный надзор (далее - надзорный орган), и органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации эффективно пресекать уход от ответственности недобросовестных правообладателей земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не использующих их по целевому назначению или использующих с нарушением законодательства Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника, принудительное прекращение права аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и указанным Федеральным законом.

В соответствии с пунктом 3 этой статьи земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд с момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности

Пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что досрочное расторжение договора аренды земельного участка по требованию арендодателя возможно только на основании

решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Согласно абзацу шестому подпункта 1 пункта 2 статьи 45, пункту 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, в течение трех лет.

По смыслу указанных норм принудительное изъятие земельного участка возможно только в случае установления факта его неиспользования по целевому назначению или его использования с нарушением требований законодательства в течение трех и более лет подряд с момента выявления факта такого нарушения надзорным органом. Расторжение договора аренды по инициативе арендодателя возможно только на основании решения суда в случае установления факта неиспользования земельного участка для сельскохозяйственного производства в течение трех лет подряд.

Таким образом, период, в течение которого земельный участок мог не использоваться для сельскохозяйственного производства до момента установления надзорным органом факта неиспользования его по целевому назначению, не учитывается.

В то же время при проведении государственного земельного надзора в отношении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору на основе определения возраста древесно-кустарниковой растительности на землях сельскохозяйственного назначения, динамики развития процессов эрозии почв и так далее может быть установлен период неиспользования такого земельного участка по целевому назначению или его использования с нарушением требований законодательства до момента его обнаружения в результате проверки надзорного органа.

При установлении таких фактов считаем необходимым учитывать сроки неиспользования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, исчисляемые не с момента выявления фактов надзорным органом, а с момента установления факта неиспользования земельного участка в течение трех и более лет, предшествующих моменту выявления неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, при условии подтверждения таких фактов.

Также считаем, что в целях исключения случаев ухода от ответственности недобросовестных правообладателей при неиспользовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения путем перерегистрации прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на других лиц-правообладателей, целесообразно предусмотреть возможность установления запрета государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на

земельный участок или обременения земельного участка с момента установления факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или его использования с нарушением требований законодательства и вынесения предписания о необходимости устранения выявленного нарушения с назначением административного наказания.

В целях установления действенных правовых механизмов, позволяющих пресекать неэффективное использование по целевому назначению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, Законодательное Собрание Амурской области планирует выйти с законодательной инициативой по внесению проекта федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия, прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» (прилагается).

Просим выразить свое мнение об актуальности предлагаемых изменений для вашего региона и представить в Законодательное Собрание Амурской области отзывы, предложения и замечания по проекту федерального закона в срок до 1 июня 2021 года.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия, прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

Статья 1

Статью 284 Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2007, № 27, ст. 3213; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 52; №10, ст. 1412; 2016, № 27, ст. 4287; 2018, № 32, ст. 5132) изложить в новой редакции:

«Статья 284. Изъятие земельного участка, который не используется по целевому назначению

Земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, если такой земельный участок не использовался для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение трех и более лет до момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации либо неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.».

Статья 2

Абзац шестой подпункта 1 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2006, № 52, ст. 5498; 2013, № 23, ст. 2881; 2015, № 1, ст. 52; 2016, № 27, ст. 4287; 2018, № 32, ст. 5133) изложить в новой редакции:

«установлении факта, что такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с

сельскохозяйственным производством деятельности в течение трех и более лет до момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации либо неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;».

Статья 3

Внести в статью 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3018; 2005, № 30, ст. 3098; 2009, № 19, ст. 2283; 2011, № 1, ст. 47; 2012, № 26, ст. 3446; 2013, № 23, ст. 2866; 2014, № 26, ст. 3377; 2016, № 27, ст. 4287; 2019, № 18, ст. 2224) следующие изменения:

1) дополнить пунктами 1.1-1.3 следующего содержания:

«1.1. Права собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, землепользователя, землевладельца и арендатора земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по переходу, прекращению, ограничению прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременению такого земельного участка могут быть ограничены в случае неиспользования такими лицами по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации указанного земельного участка, ограничены в порядке, установленном статьей 36¹ Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.2. Предусмотренное пунктом 1.1 настоящей статьи ограничение по переходу, прекращению, ограничению прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременению такого земельного участка прекращается в случае устранения выявленного нарушения земельного законодательства или при отмене предписания об устранении выявленного нарушения земельного законодательства либо принудительного изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника, принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного пользования, права аренды земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения.

1.3. Орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предписанием, направляет в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или обременения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с приложением материалов, подтверждающих неиспользование такого земельного участка по целевому назначению или использование с нарушением законодательства Российской Федерации.»;

2) пункт 3 изложить в новой редакции:

«3. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, а также земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение трех и более лет до момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации. Признаки неиспользования земельных участков по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации и порядок определения этих признаков устанавливаются Правительством Российской Федерации.»;

3) пункт 6 изложить в новой редакции:

«6. В случае неустранения правонарушений, указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предписанием, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора, вынесший предписание, направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений, указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.».

Статья 4

Внести в статью 36¹ Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2018, № 32, ст. 5134; 2019, № 25, ст. 3170; 2020, № 31, ст. 5028) следующие изменения:

1) в наименовании слова «до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии» исключить;

2) в части 1 слова «до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии» исключить, слова «неустранение правонарушений, связанных с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или использованием» заменить словами «неиспользование такого земельного участка по целевому назначению или использование»;

3) часть 2 изложить в новой редакции:

«2. Запись в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации погашается:

1) на основании обращения органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного земельного надзора, в случае устранения выявленного нарушения земельного законодательства либо при отмене предписания об устранении выявленного нарушения земельного законодательства;

2) одновременно с прекращением права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в связи с принудительным изъятием такого земельного участка у его собственника либо одновременно с принудительным прекращением права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного пользования, права аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.»;

4) в части 3 слова «до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии» исключить.

Статья 5

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации