



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Юридический (почтовый) адрес:  
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:  
пл. Растрелли, д. 2, Санкт-Петербург

Тел. (812) 630-21-58

07.03.25 № 1165-1/25-22-0-5

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заключение  
на проект областного закона  
«О внесении изменений в статью 4<sup>1</sup> областного закона «Об отдельных  
вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории  
Ленинградской области»

Внесен депутатами Законодательного собрания Ленинградской области  
А.Я. Лебедевым, И.Н. Рихтиковым, В.Н. Грибановой

Первое чтение

Рассмотрев проект областного закона «О внесении изменений в статью 4<sup>1</sup> областного закона «Об отдельных вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области» (далее – законопроект), правовое управление отмечает, что он внесен с соблюдением требований Регламента Законодательного собрания Ленинградской области.

В соответствии с пунктом 4 статьи 11 Федерального закона от 11 июня 2003 года № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Федеральный закон № 74-ФЗ) с 1 марта 2022 года на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более 500 квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 процента от площади земельного участка (далее – строительство жилого дома на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством).

При этом пунктом 5 статьи 11 Федерального закона № 74-ФЗ установлено, что законами субъектов Российской Федерации могут быть определены

муниципальные образования, на территориях которых строительство жилого дома на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством, не допускаются.

В рамках реализации пункта 5 статьи 11 Федерального закона № 74-ФЗ Законодательным собранием Ленинградской области был принят областной закон от 8 февраля 2022 года № 5-оз «О внесении изменения в областной закон «Об отдельных вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области», в соответствии с которым областной закон от 2 декабря 2005 года № 107-оз «Об отдельных вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области» (далее – областной закон № 107-оз) был дополнен новой статьей 4<sup>1</sup>, установившей на территории Ленинградской области полный запрет на строительство жилого дома на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством.

В настоящее время полный запрет на строительство жилого дома на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством также установлен на территориях Калининградской области, Краснодарского края, Чувашской Республики, Кабардино-Балкарской Республики и Республики Татарстан.

Инициаторы законопроекта предлагают изложить статью 4<sup>1</sup> областного закона № 107-оз в новой редакции, **разрешив** строительство жилого дома на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством **на территориях четырех муниципальных образований Выборгского района Ленинградской области**: Гончаровского сельского поселения, Красносельского сельского поселения, Светогорского городского поселения и Каменногорского городского поселения.

При этом строительство жилого дома на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством, на территориях четырех поселений Выборгского муниципального района, допускается на земельных участках до пяти гектаров. Из пояснительной записки следует, что данное ограничение установлено в целях исключения раздела земельных участков сельскохозяйственного назначения, предоставляемых крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления своей деятельности.

Следует отметить, что вопрос о разрешении на территориях муниципальных образований Ленинградской области строительства жилого дома на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством относится к категории вопросов целесообразности.

К законопроекту имеются замечания правового и юридико-технического характера.

Предусмотренный в законопроекте запрет на строительство жилого дома на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством, если предоставленный земельный участок имеет размеры свыше пяти гектаров не соответствует положениям пунктов 4 и 5 статьи 11 Федерального закона № 74-ФЗ. Как указано выше пунктом 5 статьи 11 Федерального закона № 74-ФЗ установлено, что законами субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых строительство

жилого дома на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством, не допускается. При этом возможность законами субъектов Российской Федерации устанавливать размеры земельных участков, на которых разрешается строительство жилого дома на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством, Федеральным законом № 74-ФЗ не установлено.

Следовательно, предлагаемое законопроектом ограничение может быть расценено как превышение пределов полномочий, предоставленных субъектам Российской Федерации, ввиду этого, предлагаем часть 2 проектируемой статьи 4<sup>1</sup> областного закона № 107-оз исключить.

Законопроект нуждается в редакторской правке.

В рамках исследования рассматриваемого законопроекта проводилась антикоррупционная экспертиза, в результате которой коррупциогенные факторы не выявлены.

Первый заместитель руководителя  
аппарата Законодательного собрания  
Ленинградской области –  
начальник правового управления



Д.В. Малкин