



**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

16.03.2026 № 1187-1/26-06-0-3

На № _____ от _____

Председателю
постоянной комиссии по экономике,
собственности,
инвестициям и промышленности

А.В. Русских

Заклучение

на проект федерального закона «О внесении изменений в статью 54.1 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Рассмотрев проект федерального закона «О внесении изменений в статью 54.1 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – законопроект), направленный Губернатором Ленинградской области А.Ю. Дрозденко для принятия решения о создании рабочей группы по доработке законопроекта, сообщаем следующее.

Статьей 54¹ Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрен порядок отчуждения земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае его изъятия в связи с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или использованием такого земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации.

Указанной статьей предусмотрена продажа изъятых земельных участков с публичных торгов.

Законопроектом предлагается внести изменения в статью 54¹ ЗК РФ, предусматривающие альтернативную возможность передачи такого земельного участка в муниципальную собственность по правилам статьи 238 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случаях необходимости предоставления земельных участков в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39⁵ ЗК РФ (гражданам, имеющим трех и более детей, и другим отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации) по кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно пояснительной записке к законопроекту предлагаемые изменения будут способствовать вовлечению в оборот земель и позволят решить социальные

задачи по обеспечению указанных категорий граждан бесплатными земельными участками.

Как следует из статьи 1 законопроекта, случаи необходимости предоставления земельных участков отдельным категориям граждан в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39⁵ ЗК РФ являются основанием для передачи изъятого земельного участка в муниципальную собственность.

Вместе с тем случаи предоставления земельных участков бесплатно в собственность отдельным категориям граждан по указанным основаниям определяются федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Установление указанного полномочия влечет за собой необходимость его реализации и предоставления таких земельных участков.

Таким образом, представляется необоснованным и неверным установление в качестве основания для принятия решения о передаче земельного участка в муниципальную собственность случаев необходимости предоставления земельных участков отдельным категориям граждан, поскольку такие случаи всегда будут, если установлено указанное полномочие. Принятие предлагаемых изменений может повлечь невозможность продажи изъятого земельного участка с публичных торгов.

Кроме того, отмечаем неопределенность предложенного правового регулирования в части определения таких случаев необходимости предоставления земельных участков в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39⁵ ЗК РФ для принятия решения о передаче земельного участка в муниципальную собственность и в части определения оснований (случаев) для принятия решения о продаже земельного участка с публичных торгов.

Указанное правовое регулирование, полагаем, может быть расценено как содержащее коррупциогенный фактор, предусмотренный подпунктом «а» пункта 3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96 («широта дискреционных полномочий»).

Кроме того, законопроектом предлагается земельные участки передавать в муниципальную собственность по кадастровой стоимости. По сути, речь идет о приобретении в муниципальную собственность (покупке) земельного участка.

Реализация указанных положений законопроекта напрямую связана с финансовыми возможностями муниципальных образований.

В то же время бывший собственник в случае передачи земельного участка в муниципальную собственность по кадастровой стоимости лишается возможности получить средства, вырученные от продажи земельного участка с публичных торгов, на которые земельный участок выставлялся бы по рыночной стоимости.

Законопроектом предусматривается передача изъятого земельного участка в муниципальную собственность по правилам статьи 238 ГК РФ по кадастровой стоимости за вычетом расходов на проведение кадастровых работ и сносу самовольной постройки.

Указанной статьей ГК РФ предусмотрена передача в муниципальную собственность имущества с возмещением бывшему собственнику определенной судом стоимости имущества, при этом вычитаются затраты на отчуждение имущества, а в случае передачи в муниципальную собственность земельного участка, на котором расположено здание, сооружение или другое строение, в

отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, вычитаются также затраты на выполнение работ по сносу самовольной постройки или ее приведению в соответствие с установленными требованиями, определяемые в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Имеется неопределенность в части применения правил статьи 238 ГК РФ (определение судом стоимости имущества с вычетом затрат на его отчуждение) к предусмотренному законопроектом случаю передачи в муниципальную собственность изъятого земельного участка по кадастровой стоимости.

Внесение предлагаемых законопроектом изменений должно быть согласовано с положениями ГК РФ. Вместе с тем в статье 286 ГК РФ, регулирующей порядок изъятия земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации, предусмотрена продажа земельного участка с публичных торгов.

Статьей 2 законопроекта предлагается внести изменения в статью 6 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 6-ФЗ), аналогичные изменениям в статью 54¹ ЗК РФ, предусматривающие возможность передачи в государственную собственность субъекта Российской Федерации изъятого земельного участка в случаях необходимости предоставления земельных участков в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39⁵ ЗК РФ.

К указанным изменениям имеются замечания, аналогичные к статье 1 законопроекта, предусматривающей изменения в статью 54¹ ЗК РФ, изложенные в настоящем заключении ранее.

Кроме того, к законопроекту имеются замечания юридико-технического характера.

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



Д.В. Малкин