

Совершенствование правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения с учетом практики Ленинградской области

Тоноян Маринэ Радиковна —

председатель Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом



Порядок изъятия земель сельхозназначения

Статья 54.1 Земельного кодекса РФ

Статья 6 Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Россельхознадзор устанавливает
факт неиспользования земельного
участка и выдает предписание

Суд привлекает
к административной
ответственности
за неисполнение предписания

Россельхознадзор направляет
материалы суда
в комитет по имуществу

Комитет по имуществу подает
иск в суд об изъятии

Суд выносит решение
об изъятии земельного участка
и продажи его с торгов

10 рабочих дней

2 месяца

Комитет по имуществу
проводит
публичные торги

4 месяца

Комитет по имуществу
проводит повторные
публичные торги

2 месяца

Комитет по имуществу
проводит торги в форме
публичного предложения

1 месяц

Приобретение
в муниципальную
собственность

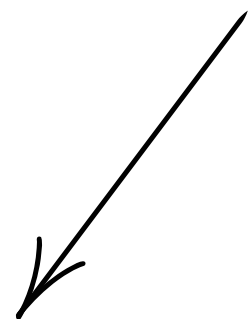
15 дней

Приобретение
в государственную
собственность

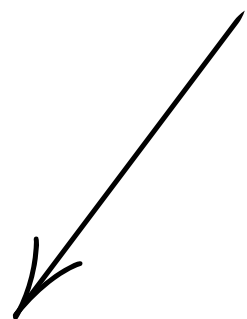
15 дней

Случаи изъятия земель сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области

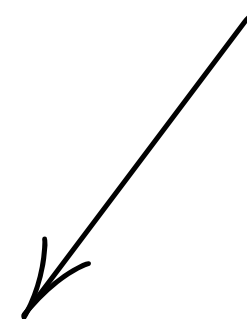
**С 2020 по 2026 год
17 случаев**



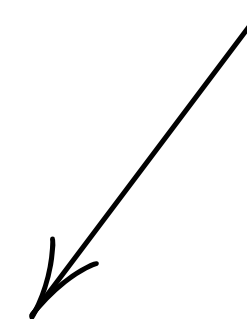
7 земельных участков
приобретены
в государственную
собственность
Ленинградской области



1 земельный участок
приобретен
в частную собственность
по итогам повторного
аукциона



7 земельных участков
в судебных спорах:
– 4 исковых заявления
поданы в суд
– по 1 суд принял
решение об обязанности
собственника заключить
договор купли-продажи
– по 2-м ведутся споры
об обязанности заключить
договор купли-продажи



2 земельных участка
выставлены на торги
в форме публичного
предложения

Совершенствование механизма передачи изъятых земель сельскохозяйственного назначения

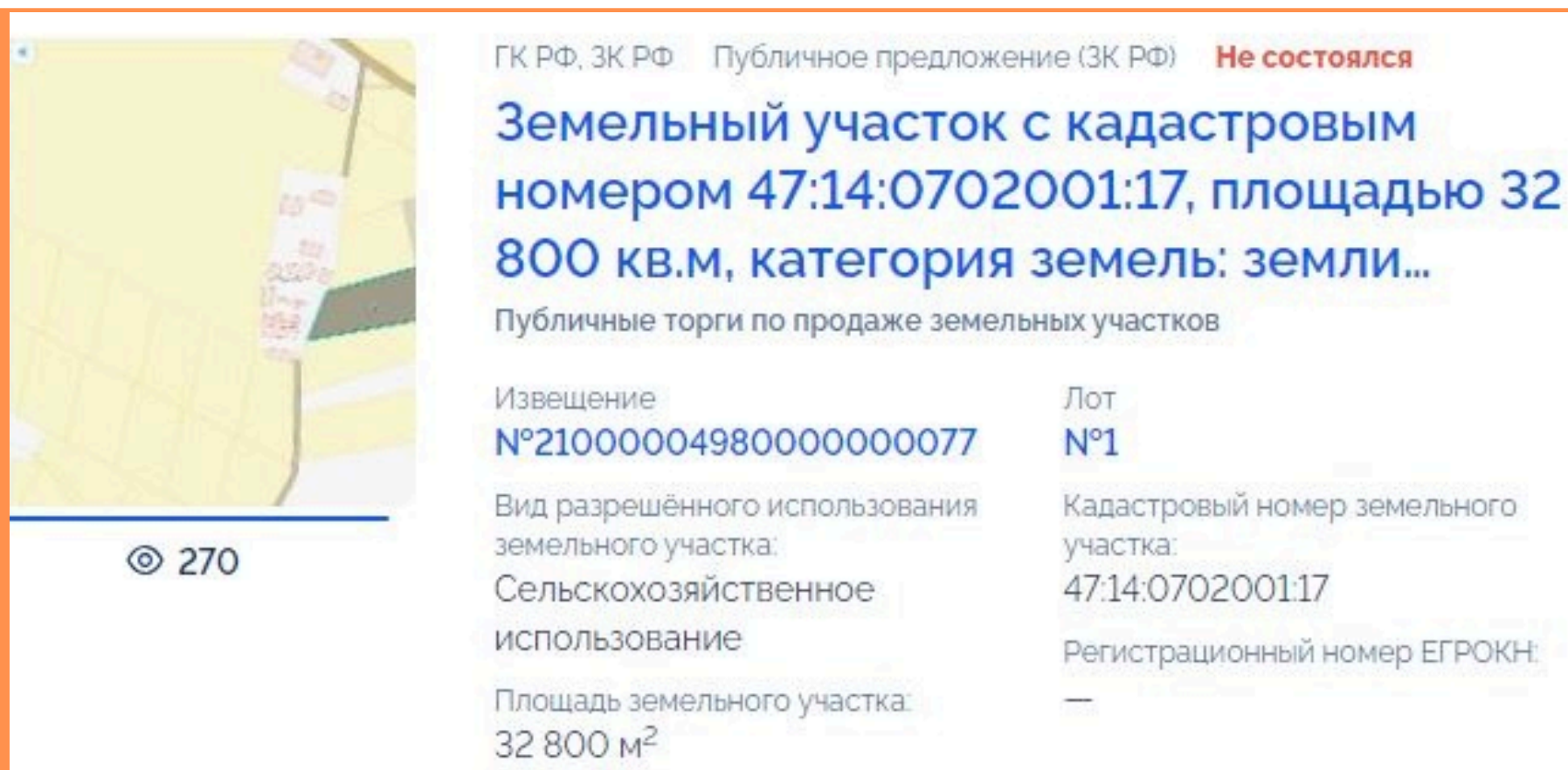
Проблемы



Многоэтапная процедура государственного земельного надзора, обусловленная действующими ограничениями, существенно затягивает фиксацию нарушений и принятие мер реагирования, создавая риск невозможного ухудшения качества земель сельскохозяйственного назначения



Действующая процедура распоряжения изъятыми земельными участками через публичные торги занимает в среднем 5 лет



ГК РФ, ЗК РФ Публичное предложение (ЗК РФ) **Не состоялся**

Земельный участок с кадастровым номером 47:14:0702001:17, площадью 32 800 кв.м, категория земель: земли...

Публичные торги по продаже земельных участков

Извещение №210000004980000000077	Лот №1
Вид разрешённого использования земельного участка: Сельскохозяйственное использование	Кадастровый номер земельного участка: 47:14:0702001:17
Площадь земельного участка: 32 800 м ²	Регистрационный номер ЕГРОКН: —

© 270

В связи с отсутствием участников торгов земельные участки, как правило, переходят в государственную собственность Ленинградской области, что не приводит к расширению частного оборота земель, бремя содержания ложится на публичное образование

Совершенствование механизма передачи изъятых земель сельскохозяйственного назначения

Предложения



Оптимизировать процедуру фиксации нарушений при проведении земельного надзора



Предлагается ввести механизм, позволяющий публичному образованию после вступления в силу решения суда об изъятии участка оперативно приобретать его в государственную или муниципальную собственность по кадастровой стоимости

Предлагаемые изменения в Земельный кодекс Российской Федерации в статью 54.1

Пункт 1

Отчуждение 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 осуществляется путем продажи такого земельного участка с публичных торгов в соответствии с гражданским законодательством **«либо путем его передачи в муниципальную собственность»** с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей

Пункт 3 дополнить:

«либо подлежит передаче в муниципальную собственность по правилам статьи 238 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях необходимости предоставления земельных участков в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации по кадастровой стоимости земельного участка».
«В случае передачи земельного участка в муниципальную собственность средства в размере кадастровой стоимости выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на проведение кадастровых работ и сносу самовольной постройки в случаях, если на земельном участке создана или возведена самовольная постройка»

Пункт 5

В случае, если принято решение **об изъятии «о продаже с публичных торгов изъятого»** земельного участка, на котором создана или возведена самовольная постройка, и расходы на снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями, а также затраты на подготовку и проведение публичных торгов превышают рыночную стоимость земельного участка, начальная цена земельного участка устанавливается равной одному рублю

Предлагаемые изменения в Федеральный закон от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в статью 6

Пункт 5

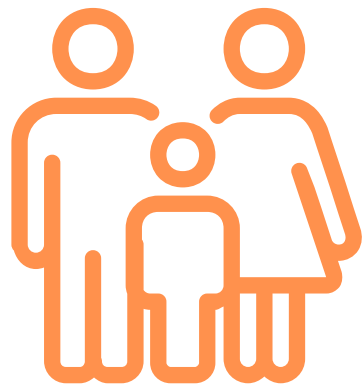
Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления материалов, указанных в подпункте 1 пункта 4 настоящей статьи, обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из оснований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, и о его продаже с публичных торгов «либо передаче в государственную собственность субъекта Российской Федерации в случаях необходимости предоставления земельных участков в соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации»

Пункт 6 дополнить

«либо приобретает в государственную собственность субъекта Российской Федерации по кадастровой стоимости земельного участка за вычетом расходов на проведение кадастровых работ по правилам статьи 238 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, предусмотренном пунктом 5 настоящей статьи»

Совершенствование механизма передачи изъятых земель сельскохозяйственного назначения

Ожидаемые результаты

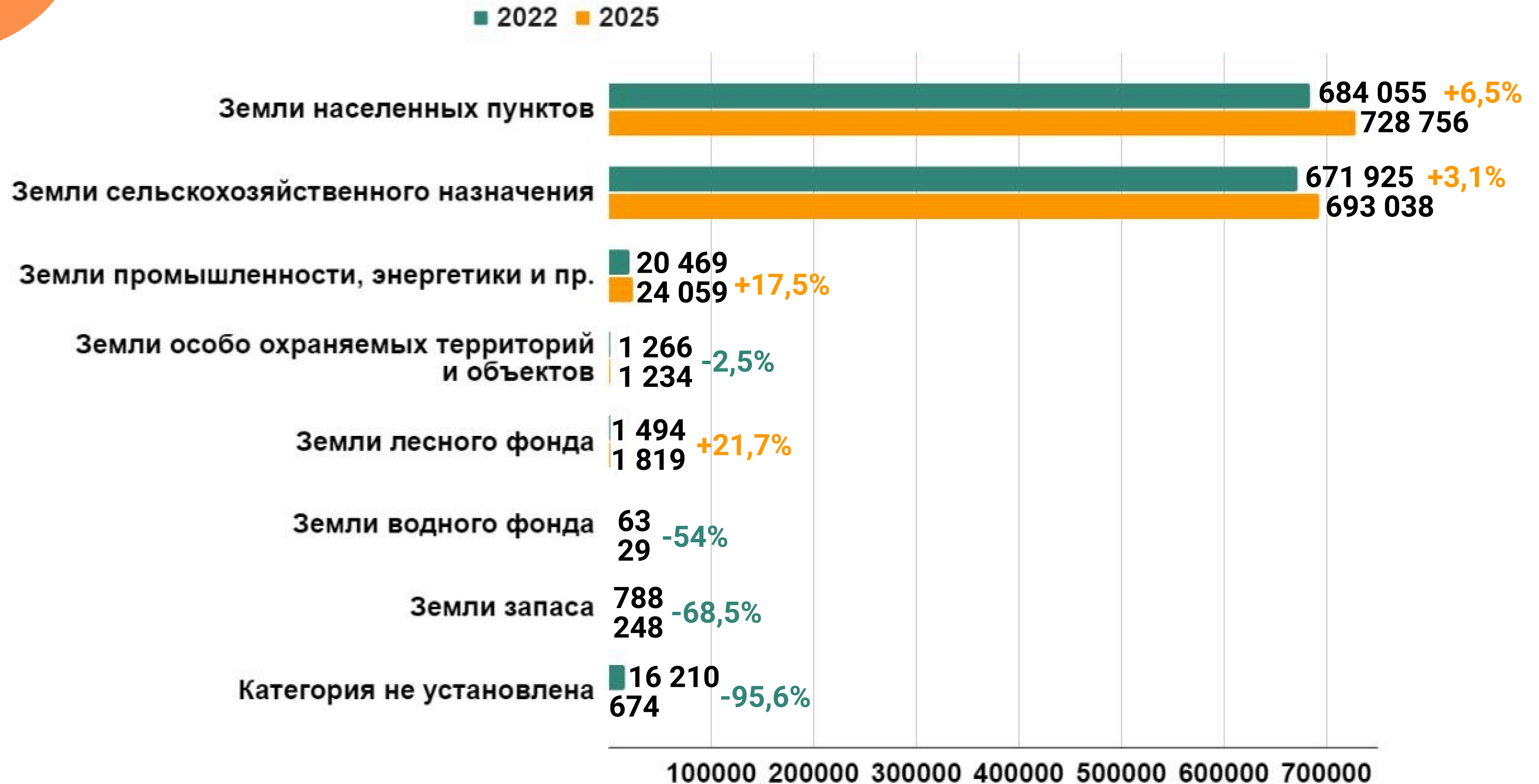


**Выполнение обязательств
по предоставлению
земельных участков льготным
категориям граждан**

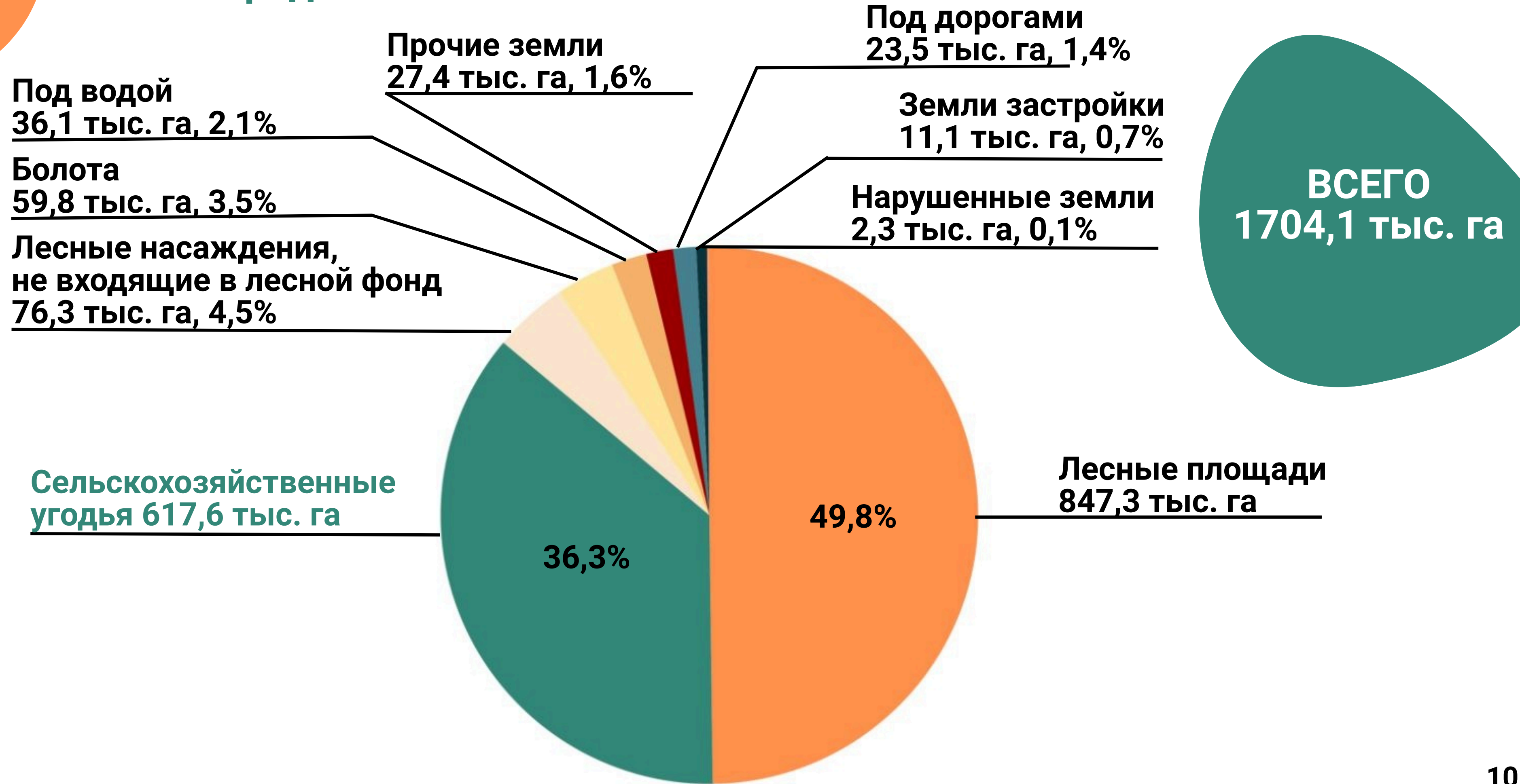


**Оперативно полученные
в собственность участки можно предоставлять
в аренду крестьянским (фермерским)
хозяйствам и сельскохозяйственным
организациям, получающим государственную
поддержку в сфере развития сельского
хозяйства, что будет способствовать развитию
сельского хозяйства**

Динамика изменения количества земельных участков в Ленинградской области относительно категории



Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям в Ленинградской области на 01.01.2026



Нормативное определение возможности строительства на землях сельскохозяйственных угодий

Проблемы

Потенциальные арендаторы готовы использовать земельные участки для ведения сельскохозяйственной деятельности, однако воздерживаются от заключения договоров аренды земельных участков с сельхозугодьями ввиду отсутствия возможности размещения на таких участках объектов инфраструктуры, технологически необходимых для сельхозпроизводства

Действующее правовое регулирование устанавливает жесткие ограничения на возведение объектов капитального строительства на землях сельскохозяйственных угодий



Предложения

Внести изменения в федеральное законодательство по аналогии с механизмом, установленным для сферы виноградарства, предусмотрев нормативное определение на федеральном уровне возможности строительства на землях сельскохозяйственных угодий объектов, технологически необходимых для осуществления сельскохозяйственной деятельности



Совершенствование механизма купли-продажи земельного участка из земель сельхозназначения

Проблемы



заключение фиктивных сделок, направленных на изменение объекта недвижимости, после получения информации о приобретении земельного участка в государственную собственность



неправильная трактовка судебными органами договорного спора и возвращение исковых заявлений по мотиву неподсудности



на стадии рассмотрения извещения о продаже не предусмотрена проверка наличия согласия супруга на совершения сделки, достоверности отдельных сведений, сообщенных собственником



законодательство не содержит норм, учитывающих ситуацию, когда собственник, совершает действия, препятствующие реализации преимущественного права

Предложения



внести изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ, предусмотрев возможность внесения в ЕГРН временного ограничения на совершение регистрационных действий, после принятия решения о реализации преимущественного права выкупа



разработать нормативный правовой акт, устанавливающий перечень документов, прилагаемых к извещению о продаже земельных участков



рассмотреть вопрос о введении специальных правовых последствий для сделок, совершенных после получения собственником уведомления о принятом решении о выкупе земельного участка

Совершенствование механизма отчуждения земельных участков сельскохозяйственного назначения у иностранных граждан

Проблемы



отсутствие эффективного механизма контроля за отчуждением земельных участков в случаях, когда собственником выступает иностранный гражданин либо лицо, проживающее за пределами Российской Федерации



отсутствие у Федеральной службы судебных приставов действенных инструментов принудительной реализации земельных участков по данной категории дел

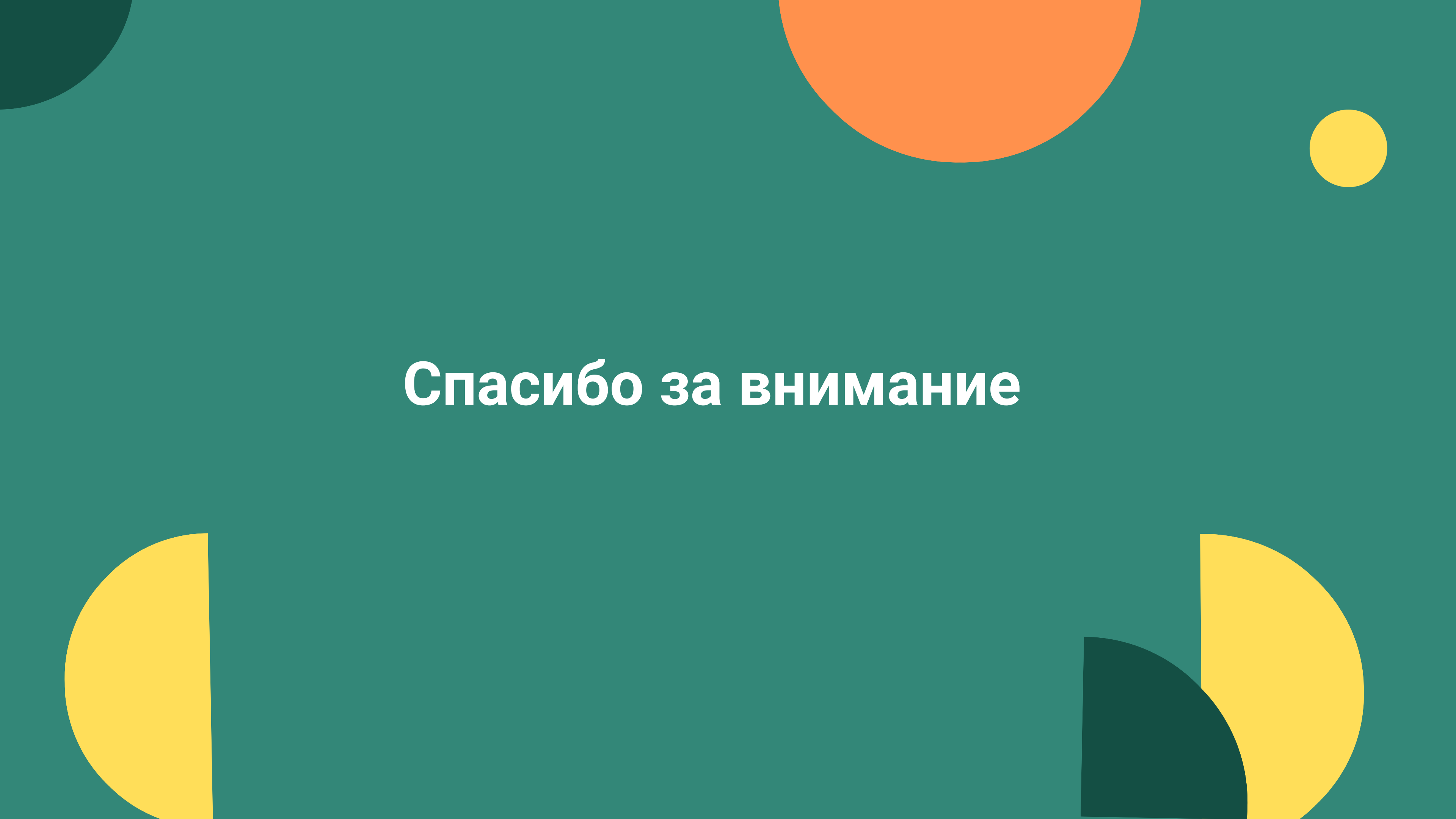


существенные сложности с надлежащим извещением иностранного собственника либо лица, постоянно проживающего за рубежом, что препятствует реализации стандартных процедур исполнительного производства

Предложения



целесообразно нормативно сближить порядок отчуждения таких земельных участков с механизмом изъятия неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения. Реализация такого подхода позволит избежать неэффективной процедуры принудительной продажи через исполнительное производство

The background is a solid teal color. It features several abstract geometric shapes: a large orange circle in the top right, a small yellow circle in the top right, a yellow semi-circle on the bottom left, and a yellow semi-circle on the bottom right with a dark teal semi-circle overlapping its left side.

Спасибо за внимание