

ЗАКОНОМ ОПРЕДЕЛЕНЫ СЛУЧАИ И ПОРЯДОК ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ С/Х НАЗНАЧЕНИЯ

21 декабря 2022 г.

LEGAL ALERT¹

Федеральным законом РФ от 05.12.2022 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлен перечень случаев изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, которые не используются по целевому назначению или используются с нарушением земельного законодательства.

I. КЛЮЧЕВЫЕ АСПЕКТЫ ЗАКОНА

- Земельный участок с/х назначения может быть изъят у собственника по решению суда, если:
 - выявлен факт неиспользования такого земельного участка по целевому назначению в течение трех и более лет;
 - земельный участок используется с нарушением законодательства, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель с/х назначения или причинение вреда окружающей среде;
 - установлен факт неиспользования земельного участка по целевому назначению - по истечении одного года с момента его приобретения.
- В сроки, указанные выше, не включается время, в течение которого участок не мог быть использован из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.
- Признаки неиспользования таких земельных участков по целевому назначению или использования с нарушением законодательства, а также критерии существенного

¹ Данный материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

снижения плодородия земель с/х назначения устанавливаются Правительством. Определение размера причиненного вреда окружающей среде осуществляется в соответствии с ФЗ от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

- В случае неустранения нарушений, в срок, установленный предписанием, уполномоченный орган земельного надзора в срок не позднее 10 рабочих дней со дня вступления в силу решения о привлечении лица к административной ответственности за неисполнение предписания:
 - направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ;
 - подает в порядке, установленном ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в орган регистрации прав заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на такой земельный участок или его обременения до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии.
- Законом определен порядок продажи таких участков с публичных торгов и торгов посредством публичного предложения.
- В случае если земельный участок не продан посредством проведения торгов в форме публичного предложения, в течение 15 дней муниципальное образование, на территории которого он находится, может приобрести его в собственность.
- Если такой земельный участок не приобретен в муниципальную собственность в указанный срок, данный участок обязан приобрести субъект РФ по минимальной цене для торгов в форме публичного предложения.
- Бывшему собственнику выплачиваются средства от продажи земельного участка, за вычетом расходов на проведение торгов и оценки земельного участка.
- Принудительное изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с главой VII.1 ЗК РФ и ст. 279 ГК РФ.

II. ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С/Х НАЗНАЧЕНИЯ, КОТОРОМУ ВЫДАНО ПРЕДПИСАНИЕ В РАМКАХ ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА.

- Собственнику запрещено передавать земельный участок в залог, совершать сделки, направленные на переход, прекращение права собственности, за исключением перехода права собственности в порядке универсального правопреемства, а также иные действия, направленные на прекращение права собственности.
- В течение 5 дней надзорный орган, выдавший предписание, подает в орган регистрации прав заявление о невозможности регистрации указанных сделок, до устранения собственником нарушений или отмены предписания.
- Указанные ограничения теперь будут содержаться в ЕГРН (п. 1 ч. 3 ст. 9, п. 4.1 ст. 25, ст. 36.1 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

III. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛ ОБ ИЗЪЯТИИ ТАКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- В судах общей юрисдикции указанные дела будут рассматриваться в течение месяца (ч. 2 ст. 154 ГПК РФ).
- В арбитражных судах данная категория дел будет рассматриваться в течение одного месяца со дня поступления заявления в арбитражный суд, включая срок на подготовку дела к судебному разбирательству и принятие решения по делу (абз. 2 ч. 1 ст. 152 АПК РФ).

ДЕЙСТВИЕ АКТА ВО ВРЕМЕНИ

- Закон вступил в силу 05.12.2022.

ЗНАЧЕНИЕ

Установленный Законом механизм изъятия неиспользуемых земельных участков из земель с/х назначения обусловлен сокращением площади земель реально используемых в сельскохозяйственном обороте и направлен на реализацию Государственной программы эффективного вовлечения в оборот земель с/х назначения и развития мелиоративного комплекса РФ.

После вступления закона в силу вероятность лишиться права собственности на такой земельный участок либо получить ограничение прав на него значительно возрастает.

Во-первых, наличие предписания органа земельного контроля значительно ограничивает распорядительные права собственника до момента устранения выявленных нарушений, даже если целью является передача земельного участка иному собственнику для реального включения его в оборот.

Во-вторых, признаки существенного снижения плодородия земель с/х назначения определяются контролирующими органами необъективно и по формальным признакам.

В-третьих, по-прежнему существует проблема разграничения территорий земельных участков с/х назначения, на которые требования ФЗ № 101 от 24.07.2002 и ФЗ № 101 от 16.07.1998 не распространяются. К примеру, земельные участки, на которых расположены сооружения, линейные объекты, здания и иные объекты.

Андрей Переладов

Руководитель практики «Экология и природопользование»

pereladov@regionservice.com

Тел.: +7(3842) 34-90-08

Кристина Лунгу

Юрист, адвокат практики «Экология и природопользование»

k.lungu@regionservice.com

Тел.: +7(3842) 34-90-08