



Нововведения в земельном законодательстве Российской Федерации



Основные изменения земельного законодательства в сфере оборот земель сельскохозяйственного назначения

Федеральный закон от 03.07.2016 № 354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации»

Федеральный закон от 03.07.2016 № 336-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Федеральный закон от 03.07.2016 № 352-ФЗ «О внесении изменений в статьи 13 и 15 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

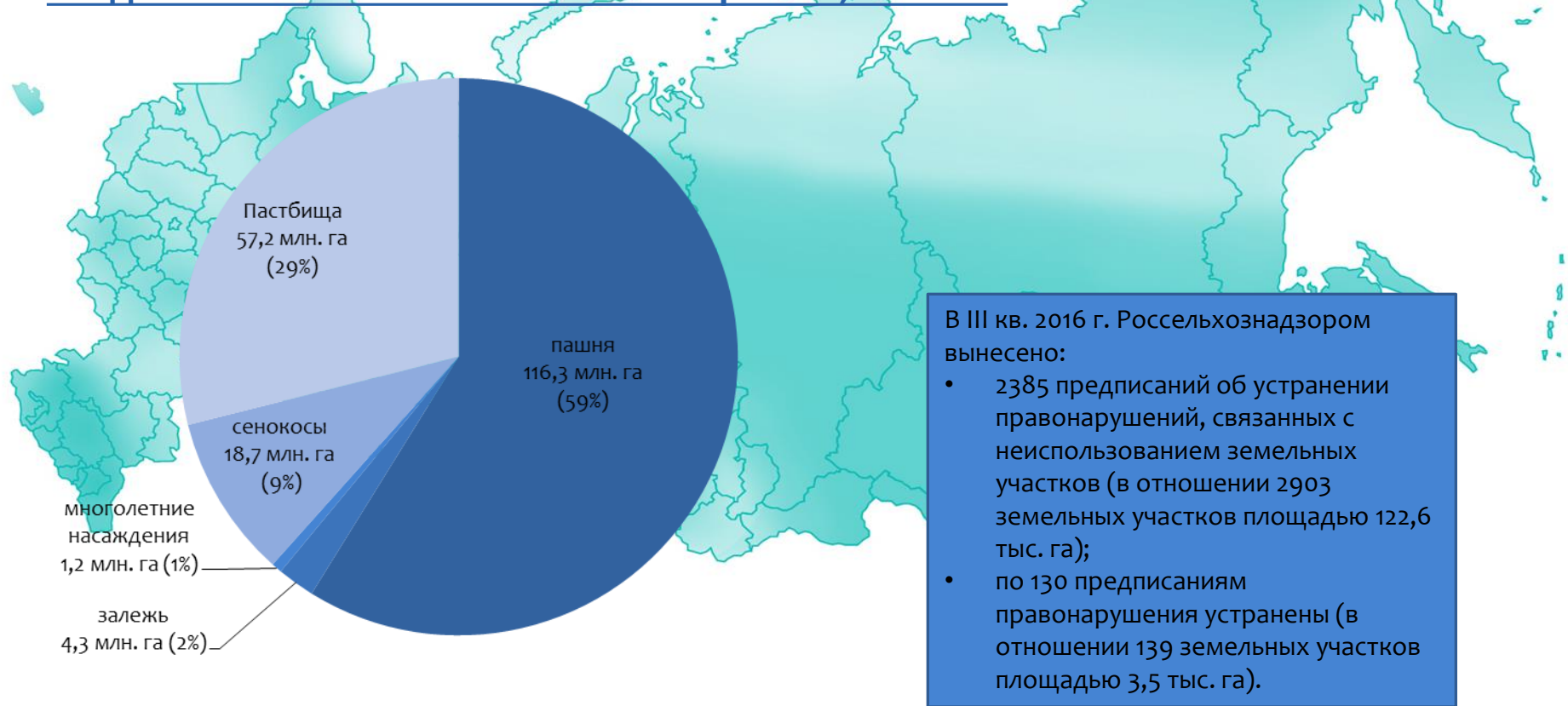


Сведения о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации

Общая площадь земель с/х назначения – 383,7 млн. га, из них сельскохозяйственные угодья – 197,7 млн. га

Не используется – 36,8 млн. га

Введено в сельскохозяйственный оборот - 8,5 млн. га



В III кв. 2016 г. Россельхознадзором вынесено:

- 2385 предписаний об устранении правонарушений, связанных с неиспользованием земельных участков (в отношении 2903 земельных участков площадью 122,6 тыс. га);
- по 130 предписаниям правонарушения устранены (в отношении 139 земельных участков площадью 3,5 тыс. га).



Основные недостатки ранее действовавшего порядка изъятия земель сельскохозяйственного назначения

Основные недостатки

длительность срока, по истечении которого земельные участки могут быть изъяты в связи с их неиспользованием (5 лет)

несовершенство процедуры проведения публичных торгов по продаже изымаемых земельных участков

невозможность изъятия земельных участков в связи с их реализацией недобросовестными собственниками до завершения процедуры их изъятия

несовершенство предусмотренных действующим законодательством признаков неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации

Информация об изъятии земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения за период 2011-2014 годы

Количество изъятых земельных участков	продано с публичных торгов	из них:			
		приобретено в собственность субъектов Российской Федерации		приобретено в муниципальную собственность	
		всего	из них предоставлено юридическим и физическим лицам	всего	из них предоставлено юридическим и физическим лицам
142	5	1	1	47	19



Основные изменения, предусмотренные Законом об изъятии

порядок изъятия

- сокращение срока - с 5 до 3 лет
- установление запрета на осуществление государственной регистрации перехода права собственности
- установление обязанности субъекта Российской Федерации обратиться в суд с иском об изъятии ЗУ в течение двух месяцев
- установление особенностей государственной регистрации прав на ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения при его изъятии

процедура торгов

- определение начальной цены ЗУ по его кадастровой или рыночной стоимости
- уменьшение начальной цены изъятого ЗУ на стоимость культуртехнической мелиорации (не более 20 процентов)
- возможность снижения начальной цены на 20 процентов при проведении повторных торгов
- продажа посредством публичного предложения в случае, если повторные торги признаны несостоявшимися
- право органа МСУ на приобретение ЗУ в муниципальную собственность
- обязанность субъекта Российской Федерации приобрести земельный участок по цене, равной 50 процентам от начальной цены

процедура земельного надзора

- возможность проведения проверки соблюдения требований земельного законодательства в случае отсутствия представителя правообладателя ЗУ
- возможность проведения внеплановой проверки
- установление нового состава административного правонарушения
- определение механизма взаимодействия Росреестра и Россельхознадзора

вовлечение ЗУ в оборот

- обязанность приступить к использованию ЗУ в течение 1 года
- возможность предоставления без проведения торгов ЗУ в аренду на срок до 5 лет крестьянским (фермерским) хозяйствам и сельскохозяйственным организациям



Новый порядок изъятия земельного участка



Признаки неиспользования земельных участков по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации

Признаки неиспользования ЗУ сформированы с учетом вида разрешенного использования ЗУ, без связи с видами сельскохозяйственных угодий

Уточнена доля неиспользуемой для сельскохозяйственного производства площади ЗУ в его общей площади

Перечислены земли, которые не учитываются при определении неиспользуемой площади ЗУ (занятые ОКС, дорогами, водными объектами, защитными лесными насаждениями и др.)

Органы власти субъектов Российской Федерации вправе установить региональные особенности определения негативных процессов на земельных участках в составе земель сельскохозяйственного назначения



Федеральный закон от 03.07.2016 № 336-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Закон упрощает:

- выкуп без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для надлежащих арендаторов по истечении 3-х лет аренды;
- заключение на новый срок без проведения торгов договоров аренды земельных участков для надлежащих арендаторов

Согласно изменениям:

- исключена необходимость представления документов, подтверждающих надлежащее использование земельных участков;
- достаточно отсутствия у органов, осуществляющих распоряжение земельными участками, информации о выявленных и неустраненных нарушениях земельного законодательства;
- данная информация поступает в уполномоченные органы в порядке межведомственного информационного взаимодействия, что в свою очередь минимизирует коррупционные риски



Федеральный закон от 03.07.2016 № 352-ФЗ «О внесении изменений в статьи 13 и 15 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Закон предусматривает:

- исключение положений, согласно которым выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в первую очередь из неиспользуемых земель и земель худшего качества (данные изменения уравнивают в правах органы местного самоуправления, являющиеся собственниками земельных долей, с иными участниками долевой собственности)
- наделение Правительства Российской Федерации полномочиями по установлению порядка определения размеров земельных долей, выраженных в гектарах и баллах, в виде простой правильной дроби

Проект постановления Правительства РФ «Об утверждении Порядка определения размеров земельных долей, выраженных в гектарах или баллах, в виде простой правильной дроби»

Порядок используется:

- для целей налогообложения (по предварительным оценкам ФНС местные бюджеты ежегодно недополучают около 3 млрд. руб.)
- в целях принятия решений о подсчете голосов участников долевой собственности

Для пересчета используются:

- сведения ЕГРН;
- средний балл продуктивности земельного участка (на дату его приватизации или в случае отсутствия средний балл по продуктивности сельскохозяйственных угодий на территории муниципального района)



Основные направления совершенствования земельного законодательства, регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения

Установление минимального срока аренды земель сельхозназначения, находящихся в частной собственности

- закрепление предельных минимальных и максимальных сроков аренды (от 3 до 49 лет)

Совершенствование механизма залога земель сельхозназначения

- возможность обращения взыскания во внесудебном порядке;
- возможность обращения взыскания до истечения периода сельхозработ (с сохранением права на уборку урожая за залогодателем);
- исключение возможности отсрочки судом реализации заложенного участка на срок до 1 года

Применение повышенной ставки земельного налога в отношении земельных участков неиспользуемых для сельскохозяйственного производства (1,5 % вместо 0,3%)

- закрепление порядка информвзаимодействия между Россельхознадзором и ФНС России.



Основные направления совершенствования земельного законодательства, регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения

Совершенствование порядка проведения общих собраний участников долевой собственности и процедуры предоставления земель сельхозназначения К(Ф)Х

- изменение кворума общего собрания с 20 % на 50 % дольщиков;
- возложение на ОМС обязанности по обеспечению проведения общего собрания;
- предоставления земель для ведения К(Ф)Х без проведения торгов

Совершенствование системы государственного мониторинга земель сельхозназначения

- создание федерального информационного ресурса о землях сельхозназначения

