

«Порядок прекращения прав на неиспользуемые земельные участки на землях сельскохозяйственного назначения»

Земельный кодекс Российской Федерации в настоящее время не содержит конкретных оснований для принудительного изъятия земли у собственника, делая отсылку на нормы гражданского законодательства (ст. 44 ЗК РФ).

Гражданский кодекс Российской Федерации содержит подобные основания, среди которых:

- неиспользование земельного участка, выделенного для целей сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом (ст. 284 ГК РФ);
- использование участка с грубым нарушением правил рационального использования земли (в частности, нецелевое использование участка, существенное снижение плодородия сельскохозяйственных земель или значительное ухудшение экологической обстановки) (ст. 285 ГК РФ).

С 3 июля 2016 года вступили в силу поправки к ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", касающиеся принудительного изъятия и прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Возможность принудительного изъятия у собственника таких земель существовала и раньше, но поправки значительно конкретизировали существующие основания для этого:

1. Неиспользование земельного участка по назначению в течение трех лет с момента предоставления участка в собственность (ч. 3 ст. 6 Закона). Правительством РФ были разработаны критерии, опираясь на которые можно сказать, что сельскохозяйственный участок не используется. К примеру, если 30% от площади культурных сенокосов занимают сорняки либо не производилось сенокосение, на пастбищах не пасется скот, а свыше 15% площади пашни занято кустарниками или деревьями, есть основания для признания сельхозугодий заброшенными (постановление Правительства РФ от 23 апреля 2012 г. № 369

"О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации").

2. Такое использование участка, которое повлекло существенное снижение плодородия или значительное ухудшение экологической обстановки (ч. 2 ст. 6 Закона). Критерии таких последствий нерационального землепользования установлены Правительством РФ (постановление Правительства РФ от 19 июля 2012 г. № 736 "О критериях значительного ухудшения экологической обстановки в результате использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли", постановление Правительства РФ от 22 июля 2011 г. № 612 "Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения").

Если у вас есть земельный участок сельскохозяйственного назначения, и он уже давно не используется, есть вероятность, что его могут изъять.

Рассмотрим порядок процедуры изъятия:

1. Орган государственного земельного надзора (Управление Россельхознадзора по Томской области) проводит плановое или внеплановое административное обследование земельного участка. По его результатам составляется акт обследования. В случае наличия нарушений орган государственного земельного надзора выдает собственнику земельного участка обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений. Также одновременно назначается административное наказание в виде штрафа за неиспользование земельного участка. Размер штрафа для граждан составляет от 0,3% до 0,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 3000 руб. (п. 2 ст. 8.8 КоАП РФ).

2. Принудительное изъятие у собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения может осуществляться при условии неустранения фактов ненадлежащего использования после назначения административного наказания. В этом случае подтверждением факта неустранения ненадлежащего использования земельного участка является назначение административного наказания в виде штрафа за невыполнение в установленный срок предписаний федеральных органов, осуществляющих государственный земельный надзор (Управление Россельхознадзора по Томской области). Размер штрафа для граждан составляет от 10 до 20 тыс. рублей (п. 25 ст. 19.5 КоАП РФ).

3. В случае неустранения в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предписанием, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора, вынесший предписание (Управление Россельхознадзора по Томской области):

1) направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений, в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (Департамент по управлению государственной собственностью Томской области);

2) подает в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Росреестра по Томской области), заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или обременения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии.

4. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (Департамент по управлению государственной собственностью Томской области) в течение двух месяцев со дня поступления материалов обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов.

5. В течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (Департамент по управлению государственной собственностью Томской области) в отношении такого земельного участка обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ и устанавливает вид разрешенного использования (при его отсутствии) земельного участка, а также проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном земельным законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

6. Юридические лица, учредителем (участником) которых является собственник земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в отношении которого принято решение об изъятии такого земельного участка, члены семьи собственника такого земельного участка, организации, на которые возложена оценка такого земельного участка, работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, члены семей соответствующих физических лиц, не могут участвовать в публичных торгах, в том числе посредством публичного предложения, по продаже такого земельного участка. Сделки, совершенные с нарушением данного правила, являются недействительными.

7. Начальной ценой изъятых земельного участка на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов. Способ определения начальной цены изъятых земельного участка на публичных торгах указывается в решении суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов.

8. В случае, если по результатам обследований, предусмотренных Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения", установлено, что земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения находится в состоянии, непригодном для ведения сельского хозяйства в связи с необходимостью проведения культуртехнической мелиорации, начальная цена такого земельного участка уменьшается на величину расходов, связанных с необходимостью проведения работ по культуртехнической мелиорации в отношении такого земельного участка, но не более чем на 20 процентов.

9. Порядок определения стоимости работ по культуртехнической мелиорации, необходимых для приведения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в состояние, пригодное для ведения сельского хозяйства, устанавливается уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель.

10. Если публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, не позднее чем через

два месяца после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная цена земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на повторных публичных торгах снижается на 20 процентов от начальной цены такого земельного участка на публичных торгах, признанных несостоявшимися.

11. В случае, если повторные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, такой земельный участок подлежит продаже посредством публичного предложения. Начальная цена продажи земельного участка посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены повторных торгов. Цена продажи такого земельного участка не может быть ниже 50 процентов от начальной цены повторных торгов. Если земельный участок не продан на торгах посредством публичного предложения, в течение одного месяца со дня признания данных торгов несостоявшимися такой земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность поселения или городского округа, на территории которого он расположен, по минимальной цене торгов в форме публичного предложения. При этом, если такой земельный участок не приобретен в муниципальную собственность в указанный срок, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение одного месяца с даты истечения срока, в течение которого земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность, обязан приобрести такой земельный участок в государственную собственность по минимальной цене торгов в форме публичного предложения.

12. Средства, вырученные от продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с публичных торгов либо приобретения такого земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследования его в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения".»