

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 22.01.2024 № 147
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

22 января 20 24 г.

78. О проекте федерального закона № 523215-8 "О внесении изменений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части совершенствования процедуры изъятия неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения) - вносит Московская областная Дума

Принято решение:

1. Назначить Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам ответственным по законопроекту, Комитет Государственной Думы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям – соисполнителем.

2. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии (март) 2024 года в части программы законопроектной работы комитета.

3. Направить законопроект и материалы к нему в комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также в Правовое управление Аппарата Государственной Думы для подготовки заключения.

4. Установить срок представления в Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам отзывов, предложений и замечаний, а также заключений комитета-соисполнителя, Правового управления Аппарата Государственной Думы до 21 февраля 2024 года.

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.12.2023 № 45/71-П

О законодательной инициативе Московской областной Думы по проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации, статьями 103, 104 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Московская областная Дума постановила:

1. Внести на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». (Прилагается).

2. Назначить официальным представителем Московской областной Думы при рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Керселяна С.А. – депутата Московской областной Думы, председателя Комитета по аграрной политике и потребительскому рынку.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Московской областной Думы Черемисова К.Н.

**Председатель
Московской областной Думы**



И.Ю. Брынцалов

Вносится
Московской областной Думой

Проект
№ 523215-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**«О внесении изменений в Федеральный закон
«Об обороте земель сельскохозяйственного
назначения» и отдельные законодательные акты
Российской Федерации»**

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3018; 2003, № 28, ст. 2882; 2005, № 30, ст. 3098; 2016, № 27, ст. 4287; 2018, № 1, ст. 31; 2021, № 15, ст. 2446; № 27, ст. 5127; 2022, № 50, ст.8801; 2023, № 25, ст. 4417) следующие изменения:

1) абзац второй пункта 1 статьи 1 изложить в следующей редакции:

«Действие настоящего Федерального закона не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе строительства гаражей для собственных нужд), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.»;

2) в статье 6:

а) дополнить пунктами 1¹-1² следующего содержания:

«1¹. Не является препятствием для изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с настоящим Федеральным законом, а равно основанием для изменения порядка исчисления сроков, установленных подпунктами 1, 2 и 4 пункта 1 настоящей статьи, наличие следующих обстоятельств:

1) нахождение на земельном участке объектов капитального строительства;

2) переход права собственности на земельный участок, предоставление земельного участка в аренду (субаренду), безвозмездное срочное пользование, обременение земельного участка сервитутом (публичным сервитутом), а также нахождение земельного участка в постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении;

3) предоставление земельного участка в залог (ипотеку), а также наличие обеспечительных мер, налагаемых судом (арбитражным судом, третейским судом), в виде ареста земельного участка, запрета на отчуждение земельного участка и совершение иных сделок с ним (предоставление в аренду, субаренду, безвозмездное срочное пользование, внесение в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц);

4) возбуждение судом в отношении правообладателя земельного участка дела о банкротстве в порядке, установленном Федеральным законом от 26 октября 2022 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1². В случае приобретения в собственность, аренду (субаренду), безвозмездное срочное пользование, пожизненное наследуемое владение земельного участка, в отношении которого на дату его приобретения имеется неисполненное предписание об устранении нарушения обязательных требований в части неиспользования такого земельного участка по целевому назначению в течение трех и более лет, выданное уполномоченным органом исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора), и с даты приобретения указанного земельного участка прошло не более трех месяцев, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора) выдает новому собственнику (арендатору, землепользователю, землевладельцу) предписание об устранении нарушения обязательных требований, срок исполнения которого не должен быть менее девяти месяцев.»;

б) в пункте 4:

в абзаце первом:

слово «выданным» исключить;

после слов «предписанием об устранении выявленного нарушения обязательных требований,» дополнить словами «выданным собственнику и (или) иному правообладателю земельного участка (арендатору, землепользователю, землевладельцу),»;

в подпункте 2 слова «орган исполнительной власти, уполномоченный в области регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словами «орган регистрации прав»;

в) дополнить пунктами 5¹–5³ следующего содержания:

«5¹. В случае нахождения земельного участка в аренде (субаренде), безвозмездном срочном пользовании, постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации при обращении в суд одновременно с требованием об изъятии земельного участка предъявляет требование о прекращении права аренды (субаренды), безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком.

5². В случае нахождения на земельном участке объектов капитального строительства уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации при обращении в суд предъявляет требование о разделе такого земельного участка в целях формирования земельного участка

(земельных участков) под указанными объектами капитального строительства и земельного участка, свободного от объектов капитального строительства и являющегося предметом публичных торгов, проводимых в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Раздел земельного участка осуществляется с условием, что площадь застройки под указанными объектами капитального строительства составляет не более 0,25 процента от площади исходного земельного участка.

Вступившее в законную силу решение суда является основанием для раздела земельного участка и внесения в Единый государственный реестр недвижимости записей о государственной регистрации права на образованные в результате раздела земельный участок, свободный от объектов капитального строительства, и земельный участок (земельные участки), на котором (на которых) расположены объекты капитального строительства.

5³. В случае нахождения на земельном участке некапитальных строений, сооружений, нестационарных торговых объектов уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации при обращении в суд предъявляет требование о демонтаже указанных строений, сооружений, объектов.

Вступившее в законную силу решение суда является основанием для демонтажа расположенных на земельном участке некапитальных строений, сооружений, нестационарных торговых объектов силами и средствами специализированных организаций, привлекаемых уполномоченным органом

исполнительной власти субъекта Российской Федерации, с возложением понесенных расходов на собственника и (или) иного правообладателя земельного участка (арендатора, землепользователя, землевладельца).»;

г) пункт 14 изложить в следующей редакции:

«14. 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 работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследований его в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»;

расходов на кадастровые работы в целях раздела земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства, и образования земельного участка (земельных участков) под указанными объектами капитального строительства;

расходов на услуги специализированных организаций по демонтажу расположенных на земельном участке некапитальных строений, сооружений, нестационарных торговых объектов, в случае, предусмотренном пунктом 5³ настоящей статьи.

Средства, вырученные от продажи с публичных торгов либо приобретения

в государственную или муниципальную собственность земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, собственник или иной правообладатель которого (арендатор, землепользователь, землевладелец) признан банкротом в порядке, установленном Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», направляются для удовлетворения требования кредиторов в соответствии с указанным Федеральным законом, за вычетом расходов, предусмотренных абзацами вторым – четвертым настоящего пункта.».

Статья 2

В подпункте 2 пункта 9 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2021, № 24, ст. 4188; 2022, № 29, ст. 5215; № 50, ст. 8801; 2023, № 18, ст. 3227; № 25, ст.4417) слова «пунктом 15 статьи 6» заменить словами «пунктом 1 статьи 6».

Статья 3

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2004, № 35, ст. 3607; 2009, № 1, ст. 4; № 18, ст. 2153; 2011, № 50, ст. 7351; 2014, № 52, ст. 7543; 2015, № 1, ст. 35; № 27, ст. 3945; № 29, ст. 4350; 2019, № 48, ст. 6739) следующие изменения:

1) дополнить статью 61¹ пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹. Правила, установленные настоящей главой, не распространяются на земельные участки в составе земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и которые подлежат изъятию по основаниям и в порядке, установленным указанным Федеральным законом.»;

2) статью 132 дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

«3¹. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», и в отношении которых уполномоченным органом исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора) выдано предписание об устранении выявленного нарушения обязательных требований, в конкурсную массу не включаются и подлежат изъятию по основаниям и в порядке, установленным указанным Федеральным законом.».

Статья 4

Статью 63 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2004, № 6, ст. 406; 2006, № 52, ст. 5498) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Не допускается ипотека земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», и в отношении которых уполномоченным органом исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора) выдано предписание об устранении выявленного нарушения обязательных требований.».

Статья 5

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Президент

Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Настоящий проект федерального закона подготовлен в целях дальнейшего совершенствования процедуры изъятия неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, установленной Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ).

Федеральным законом от 05.12.2022 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Федеральный закон № 101-ФЗ внесены изменения в части расширения оснований для принудительного изъятия неиспользуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения и сокращения сроков изъятия.

Вместе с тем практическая реализация указанных изменений выявила ряд проблем и неурегулированных вопросов, препятствующих процедуре изъятия, – в частности, наличие на подлежащем изъятию земельном участке объектов недвижимого имущества; обременение земельных участков правами аренды и иными обязательственными правоотношениями; возбуждение в отношении правообладателя земельного участка дела о банкротстве в порядке, установленном Федеральным законом от 26 октября 2022 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ).

В целях устранения пробелов правового регулирования, позволяющих недобросовестным собственникам земельных участков уклоняться от принудительного изъятия неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, настоящий проект федерального закона предусматривает внесение в Федеральный закон № 101-ФЗ и иные законодательные акты Российской Федерации (Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ, Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») следующих изменений:

1. Указание в Федеральном законе № 101-ФЗ оснований, которые не должны являться препятствием для изъятия земельных участков и которые на практике используются недобросовестными собственниками земельных участков для воспрепятствования процедуре изъятия, такие как нахождение

на земельном участке объектов капитального строительства; обременение земельных участков правами аренды и иными правами; возбуждение в отношении правообладателя земельного участка дела о банкротстве;

2. Прямое указание в Федеральном законе № 101-ФЗ на то, что переход права собственности на земельный участок, предоставление земельного участка в залог (ипотеку) не является препятствием для изъятия земельного участка, а равно основанием изменения порядка исчисления сроков, установленных подпунктами 1, 2 и 4 пункта 1 статьи 6 названного Федерального закона.

Соответствующая норма в Федеральный закон № 101-ФЗ вводится в целях преодоления устойчивой практики, при которой переход права собственности на земельный участок, предоставление земельного участка в залог (ипотеку) рассматриваются как основания для перерыва течения срока неиспользования земельного участка и его отсчета заново. При этом изменения в Федеральный закон № 101-ФЗ, внесенные Федеральным законом от 05.12.2022 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и иные законодательные акты Российской Федерации», оказались недостаточными для преодоления указанной негативной практики, позволяющей недобросовестным правообладателям земельных участков уклоняться от процедуры изъятия.

Одновременно проектом федерального закона вводится особенность выдачи предписания при переходе права собственности на земельный участок, его предоставление в аренду (субаренду), безвозмездное срочное пользование, пожизненное наследуемое владение в том случае, когда на момент возникновения у нового правообладателя соответствующего права уже имелось неисполненное предписание об устранении нарушения обязательных требований в части неиспользования такого земельного участка по целевому назначению в течение трех и более лет, вынесенное уполномоченным органом исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора) (далее – уполномоченный орган по осуществлению ФГЗН), и с даты приобретения указанного земельного участка прошло не более трех месяцев.

В указанном случае уполномоченный орган по осуществлению ФГЗН выдает новому собственнику (арендатору, землепользователю, землевладельцу) предписание об устранении нарушения обязательных требований, срок исполнения которого не должен быть менее девяти месяцев.

Настоящий проект федерального закона также предусматривает введение в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» прямого запрета на ипотеку земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом № 101-ФЗ, и в отношении которых уполномоченным органом

по осуществлению ФГЗН выдано предписание об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

3. Установление особенностей изъятия земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, а также некапитальные строения, сооружения, нестационарные торговые объекты. Проектом федерального закона предлагается осуществлять раздел земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, в целях образования земельных участков под такими объектами, а на торги выставят свободные от объектов капитального строительства земельные участки.

При этом требование о разделе земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства, предъявляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в суд одновременно с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов.

Раздел земельного участка осуществляется с условием, что площадь застройки под указанными объектами капитального строительства составляет не более 0,25 процента от площади исходного земельного участка.

Вступившее в законную силу решение суда является основанием для раздела земельного участка и внесения в Единый государственный реестр недвижимости записей о государственной регистрации права на образованные в результате раздела земельный участок, свободный от объектов капитального строительства, и земельный участок (земельные участки), на котором (на которых) расположены объекты капитального строительства.

В случае нахождения на земельном участке некапитальных строений, сооружений, нестационарных торговых объектов уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации при обращении в суд предъявляет требование о демонтаже указанных строений, сооружений, объектов.

Вступившее в законную силу решение суда является основанием для демонтажа расположенных на земельном участке некапитальных строений, сооружений, нестационарных торговых объектов силами и средствами специализированных организаций, привлекаемых уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, с возложением понесенных расходов на собственника и (или) иного правообладателя земельного участка (арендатора, землепользователя, землевладельца).

4. Указание в качестве индикаторов риска нарушения обязательных требований, являющихся основанием для проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, всех предусмотренных Федеральным законом № 101-ФЗ оснований для изъятия земельных участков, а не только факта неиспользования земельного участка в течение года с момента

возникновения права собственности на него в случае приобретения земельного участка по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии. С этой целью вносится соответствующее изменение в статью 71 Земельного кодекса Российской Федерации;

5. Выведение из-под действия главы III.1 «Оспаривание сделок должника» Федерального закона № 127-ФЗ земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом № 101-ФЗ и которые подлежат изъятию по основаниям и в порядке, установленным данным Федеральным законом.

Проектом федерального закона в Федеральный закон № 127-ФЗ также вводится норма, согласно которой в конкурсную массу не включаются земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом № 101-ФЗ, и в отношении которых уполномоченным органом по осуществлению ФГЗН выдано предписание об устранении выявленного нарушения обязательных требований. Такие земельные участки подлежат изъятию по основаниям и в порядке, установленным Федеральным законом № 101-ФЗ.

Вместе с тем в целях соблюдения баланса публичных интересов, с одной стороны, и прав и законных интересов кредиторов, с другой стороны, проектом федерального закона п. 14 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ дополняется нормой, предусматривающей, что средства, вырученные от продажи с публичных торгов либо приобретения в государственную или муниципальную собственность земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, собственник или иной правообладатель которого (арендатор, землепользователь, землевладелец) признан банкротом в порядке, установленном Федеральным законом № 127-ФЗ, направляются для удовлетворения требований кредиторов в соответствии с указанным Федеральным законом (за вычетом расходов на подготовку и проведение указанных публичных торгов; расходов на кадастровые работы в целях раздела земельного участка, на котором расположены объекты капитального строительства, и образования земельного участка (земельных участков) под указанными объектами капитального строительства; расходов на услуги специализированных организаций по демонтажу расположенных на земельном участке некапитальных строений, сооружений, нестационарных торговых объектов).

Предусматриваемые проектом федерального закона изменения в федеральное законодательство являются особенно актуальными для цели практической реализации процедуры изъятия в условиях действия моратория на проведение контрольных (надзорных) мероприятий, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336

«Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля».

Проект федерального закона не влечет возникновение дополнительных расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и направлен на оперативное и эффективное вовлечение в хозяйственный оборот земель сельскохозяйственного назначения в условиях санкционного давления.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не повлечет дополнительных расходов из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.



ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, которые должны утратить силу, быть приостановлены, изменены или приняты в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

В связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребуется принятия федеральных законов, изменения федеральных законов, приостановления действия федеральных законов.

