**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(Минсельхоз России)

**ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**

Орликов пер., д. 1/11, Москва, 107139
для телеграмм: Москва 84 Минроссельхоз
тел.: (495) 607-80-00; факс: (495) 607-83-62
http://gost.e-ecolog.ru

11.05.2017 № ОК-15-27/5675

На № _____ от _____

О направлении разъяснений

В рамках реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 3 декабря 2015 г. принят Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 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» (далее – Закон об изъятии).

Законом об изъятии усовершенствован порядок изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации в целях последующего вовлечения таких земель в сельскохозяйственный оборот.

В целях формирования единообразной правоприменительной практики по актуальным вопросам реализации Закона об изъятии Минсельхоз России сообщает следующее.

1. По вопросу о порядке проведения публичных торгов по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, решения об изъятии которых приняты до вступления в силу Закона об изъятии.

Закон об изъятии вступил в силу с 4 июля 2016 г., за исключением отдельных положений, которые вступили в силу с 1 января 2017 года.

gost.e-ecolog.ru

Статьей 6 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте) (в редакции Закона об изъятии) предусмотрено, что 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 по одному из оснований, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 6 Закона об обороте, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации 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 Законом об обороте.

При этом следует отметить, что Законом об изъятии существенно изменен порядок проведения публичных торгов по продаже изъятых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренный Законом об обороте.

По мнению Минсельхоза России, в случае если решение суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения вступило в силу после вступления в силу Закона об изъятии, либо если после принятия соответствующего решения суда в установленный Законом об обороте срок не проведены мероприятия по подготовке к торгам, проведение публичных торгов по продаже такого земельного участка должно осуществляться в порядке, установленном Законом об изъятии.

В соответствии с пунктом 8 статьи 6 Закона об обороте орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации 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 проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном земельным законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных Законом об обороте.

Действующее земельное законодательство, в том числе Земельный кодекс Российской Федерации, не содержит специального порядка проведения публичных торгов по продаже изъятых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по основаниям, предусмотренным статьей 6 Закона об обороте.

Вместе с тем Земельным кодексом Российской Федерации установлен порядок проведения торгов при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В частности, статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации определен порядок подготовки, организации и проведения аукциона

по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

При подготовке, организации и проведении публичных торгов по продаже изъятых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по основаниям, предусмотренным статьей 6 Закона об обороте, необходимо руководствоваться общими принципами проведения торгов, установленными Земельным кодексом Российской Федерации для случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При этом при проведении публичных торгов по продаже изъятых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения должны учитываться характер правоотношений, возникающих в данном случае, а также особенности таких торгов, установленные статьей 6 Закона об обороте, в том числе:

способ определения начальной цены изъятого земельного участка;

возможность уменьшения начальной цены земельного участка на величину расходов, связанных с необходимостью проведения работ по культуртехнической мелиорации;

возможность проведения повторных публичных торгов и необходимость снижения начальной цены земельного участка на повторных торгах.

2. По вопросу применения пункта 4 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Закона об изъятии) земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства.

Данная правовая норма направлена на уточнение правового режима земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и не регулирует порядок перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории земель.

Порядок перевода земель из одной категории в другую регламентируется Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон о переводе земель).

В соответствии со статьей 7 Закона о переводе земель перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, в том числе связанных:

с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу);

со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее – линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов.

Таким образом, по мнению Минсельхоза России, изменения, внесенные в статью 78 Земельного кодекса Российской Федерации, не ограничивают перевод земель сельскохозяйственного назначения в другие категории земель при соблюдении требований, установленных Законом о переводе земель.

Кроме того, положения пункта 4 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации не исключают предусмотренное пунктом 2 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий в порядке, установленном действующим законодательством.

3. По вопросу применения статьи 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Законом об изъятии пункт 2 статьи 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) дополнен положениями, согласно которым в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности субъектов Российской Федерации в том числе относятся земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, за исключением таких земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности муниципальных образований, граждан и юридических лиц либо предоставленных физическим или юридическим лицам на ином вещном праве.

Указанная норма направлена на реализацию полномочий субъектов Российской Федерации по планированию использования земель сельскохозяйственного назначения, установленных подпунктом 10 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской

Федерации», обеспечение охраны земель, а также сокращение земельных споров.

Учитывая изложенное, при проведении мероприятий, связанных с оформлением права государственной собственности субъектов Российской Федерации на земельные участки, органам государственной власти субъектов Российской Федерации необходимо учитывать, что в границы земельных участков по основанию, предусмотренному пунктом 2 статьи 3.1 Закона № 137-ФЗ, подлежат включению земли, занятые внутрихозяйственными дорогами (в том числе полевыми дорогами, скотопрогонами), водными объектами, используемыми для целей аквакультуры (рыбоводства), орошения, водопоя и иных сельскохозяйственных целей, земли, занятые лесными и иными многолетними насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия и созданными в результате проведения мелиоративных мероприятий в соответствии с проектами мелиорации земель.

4. По вопросу о порядке проведения обследования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в состоянии, непригодном для ведения сельского хозяйства.

В соответствии со статьей 6 Закона об обороте в случае, если по результатам обследований, предусмотренных Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ), 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.

Минсельхозом России издан приказ от 28 декабря 2016 г. № 600 «Об утверждении порядка определения стоимости работ по культуртехнической мелиорации, необходимых для приведения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в состояние, пригодное для ведения сельского хозяйства» (далее – Приказ).

Согласно Приказу при определении стоимости работ по культуртехнической мелиорации, необходимых для приведения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в состояние, пригодное для ведения сельского хозяйства, учитываются следующие виды работ:

1) расчистка от древесной и травянистой растительности;

2) расчистка от кочек, пней и мха;

3) расчистка от камней и иных предметов;

4) первичная обработка почвы.

При этом в соответствии с Приказом при расчете стоимости работ по культуртехнической мелиорации, необходимых для приведения земельного

участка из земель сельскохозяйственного назначения в состояние, пригодное для ведения сельского хозяйства, в целях определения площади части (частей) земельного участка, в отношении которой(ых) необходимо проведение вышеуказанных работ, используются результаты обследований, предусмотренных Законом № 101-ФЗ.

Согласно статье 15 Закона № 101-ФЗ государственный учет показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения включает в себя сбор и обобщение результатов почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований земель сельскохозяйственного назначения.

Государственный учет показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения проводится в целях обеспечения органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, заинтересованных граждан и юридических лиц информацией о состоянии плодородия указанных земель.

Порядок государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения утвержден приказом Минсельхоза России от 4 мая 2010 г. № 150 (далее – Порядок).

В соответствии с Порядком государственный учет состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения проводится федеральными государственными бюджетными учреждениями, подведомственными Минсельхозу России, осуществляющими сбор и обобщение результатов почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований, в том числе центрами и станциями агрохимической службы, центрами химизации и сельскохозяйственной радиологии, на основе учетных данных, полученных при проведении обследований.

Таким образом, по мнению Минсельхоза России, в целях определения факта нахождения земельного участка в состоянии, непригодном для ведения сельского хозяйства в связи с необходимостью проведения культуртехнической мелиорации, а также расчета стоимости таких работ для приведения земельного участка в состояние, пригодное для ведения сельского хозяйства, могут использоваться в том числе результаты обследований, осуществляемых центрами и станциями агрохимической службы, центрами химизации и сельскохозяйственной радиологии, подведомственными Минсельхозу России (далее – агрохимслужбы).

При этом в указанных целях также могут использоваться результаты обследований земельных участков, подготовленные агрохимслужбами в течение трех лет до принятия судом решения об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в связи с его неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации.

Минсельхоз России также полагает целесообразным увеличение роли муниципального земельного контроля в реализации государственной политики по вовлечению в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно статье 72 Земельного кодекса Российской Федерации муниципальный земельный контроль осуществляют:

органы местного самоуправления городского округа – в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений;

органы местного самоуправления городских поселений – в отношении расположенных в границах городских поселений объектов земельных отношений;

органы местного самоуправления муниципального района – в отношении расположенных на межселенной территории муниципального района объектов земельных отношений, а также в отношении объектов земельных отношений, расположенных в границах входящих в состав этого района сельских поселений, за исключением случаев, если в соответствии с законом субъекта Российской Федерации данные полномочия закреплены за органами местного самоуправления указанных сельских поселений.

В соответствии с Правилами взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1515 (далее – Правила):

в случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, органы муниципального земельного контроля в течение 3 рабочих дней со дня составления акта проверки направляют копию акта проверки с указанием информации о наличии признаков выявленного нарушения в структурное подразделение территориального органа федерального органа государственного земельного надзора по соответствующему муниципальному образованию (либо в случае отсутствия данного структурного подразделения – в территориальный орган федерального органа государственного земельного надзора);

в срок не позднее 5 рабочих дней со дня поступления от органа муниципального земельного контроля копии акта проверки структурное подразделение территориального органа федерального органа государственного земельного надзора по соответствующему муниципальному образованию (либо территориальный орган федерального органа государственного земельного надзора) обязано в пределах своей компетенции рассмотреть указанную копию акта, принять решение о возбуждении дела об административном правонарушении либо об отказе в возбуждении дела об административном

правонарушении и направить в течение 3 рабочих дней со дня принятия решения копию принятого решения в орган муниципального земельного контроля в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа муниципального земельного контроля, или в случае невозможности направления в форме электронного документа – на бумажном носителе.

В связи с изложенным на уровне субъектов Российской Федерации рекомендуется:

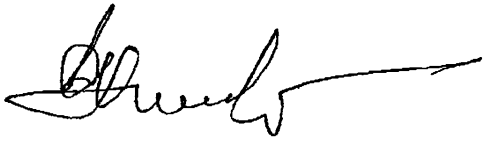
организовать системную работу по повышению эффективности муниципального земельного контроля за использованием земель сельскохозяйственного назначения;

разработать комплекс мер, направленных на усиление взаимодействия органов муниципального земельного контроля с органами, осуществляющими государственный земельный надзор, в целях выявления неиспользуемых по целевому назначению земель сельскохозяйственного назначения, пригодных для вовлечения в оборот;

рассмотреть возможность проведения комплексных кадастровых работ земельных участков в отношении земель сельскохозяйственного назначения на территории субъекта Российской Федерации.

Одновременно Минсельхоз России обращает внимание, что согласно Закону об обороте 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 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.

Указанный шестимесячный срок, установленный Законом об обороте, является предельным.



Д.Х. Хатуов

gost.e-ecolog.ru