

Вносится Правительством
Российской Федерации

Проект

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; 2009, № 19, ст. 2283; 2011, № 1, ст. 47; 2012, № 26, ст. 3446; 2013, № 23, ст. 2866; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 52; 2016, № 27, ст. 4287; 2019, № 18, ст. 2224) следующие изменения:

1) в статье 6:

а) наименование изложить в следующей редакции:

"Статья 6. Особенности изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в связи с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации";

б) пункт 1 признать утратившим силу;

в) в пункте 2 слова "земельного участка, являющегося предметом ипотеки, а также" исключить;

г) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника по решению суда в случае, если:

1) в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на момент проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлен факт неиспользования земельного участка по целевому назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение трех лет и более;

2) в течение трех лет подряд и более с момента выявления в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора)

факта использования земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации.

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

В случае неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации такой земельный участок принудительно может быть изъят по решению суда по истечении одного года с момента приобретения его в собственность.

После выдачи собственнику земельного участка предписания об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора) в срок не более пяти рабочих дней с даты выдачи предписания подает в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в орган регистрации

прав заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и ипотеки как обременения на такой участок, за исключением перехода права собственности в порядке универсального правопреемства, до устранения собственником земельного участка выявленного нарушения земельного законодательства Российской Федерации либо отмены выданного предписания по результатам рассмотрения жалобы об обжаловании решения контрольного (надзорного) органа.";

д) пункт 5 изложить в следующей редакции:

"5. Изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, может осуществляться в случае неустранения указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи нарушений в срок, установленный выданным предписанием об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации, после назначения административного наказания за неустранение указанных нарушений. В таком случае уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора), выдавший указанное предписание, в срок не позднее десяти

рабочих дней со дня вступления в силу решения о привлечении виновного лица к административной ответственности за неисполнение такого предписания:

1) информирует орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации о неисполнении указанного предписания с приложением документов, подтверждающих неустранение нарушений, указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи;

2) подает в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в орган регистрации прав заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и ипотеки как обременения на такой участок до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации.";

е) пункт 6 признать утратившим силу;

ж) в пункте 7 слова "материалов, указанных в пункте 6" заменить на слова "информации, указанной в пункте 5";

з) в пункте 8 слова "В течение шести месяцев" заменить словами "В течение четырех месяцев", слова "земельным законодательством" заменить словами "гражданским законодательством";

и) пункт 14 изложить в следующей редакции:

"14. В случае, если повторные публичные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, в срок не позднее одного месяца со дня признания их несостоявшимися орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее - организатор торгов) проводит торги в форме публичного предложения в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим пунктом.

Информационное сообщение о продаже земельного участка на торгах посредством публичного предложения (далее - информационное сообщение) размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на официальном сайте организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не менее чем за тридцать дней до дня проведения торгов в форме публичного предложения.

Организатор торгов не менее чем за тридцать дней до дня проведения торгов в форме публичного предложения также обеспечивает опубликование информационного сообщения в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка.

Информационное сообщение должно содержать следующие сведения:

- 1) наименование организатора торгов;
- 2) место, дата, время и порядок проведения торгов в форме публичного предложения;
- 3) предмет торгов в форме публичного предложения (местоположение, площадь, кадастровый номер земельного участка, обременения прав на земельный участок, ограничения в использовании земельного участка, вид разрешенного использования земельного участка и категория земель, сведения о собственнике (правообладателе) земельного участка);
- 4) информация о состоянии земельного участка, установленном в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора);
- 5) начальная цена продажи земельного участка;

6) минимальная цена предложения, по которой может быть продан земельный участок (цена отсечения);

7) величина снижения цены первоначального предложения ("шаг понижения") до цены отсечения;

8) величина повышения цены предмета торгов в форме публичного предложения ("шаг аукциона");

9) форма подачи предложений о цене земельного участка;

10) размер задатка, срок и порядок его внесения, необходимые реквизиты счета, а также условия возврата задатка;

11) порядок, место, дата начала и окончания подачи заявок;

12) перечень представляемых участниками торгов в форме публичного предложения документов и требования к их оформлению;

13) условия и срок заключения договора купли-продажи земельного участка, условия и срок уплаты выкупной цены;

14) место и срок подведения итогов продажи земельного участка на торгах посредством публичного предложения.

Начальная цена продажи земельного участка на торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены повторных торгов, признанных несостоявшимися. Минимальная цена предложения, по которой может быть продан земельный участок (цена

отсечения), составляет 50 процентов начальной цены продажи земельного участка на торгах посредством публичного предложения. Цена первоначального предложения устанавливается в размере начальной цены продажи земельного участка на торгах посредством публичного предложения. "Шаг понижения" устанавливается в пределах трех процентов цены первоначального предложения и не изменяется в течение всей процедуры продажи.

Продажа земельного участка на торгах посредством публичного предложения осуществляется с использованием открытой формы подачи предложений о цене земельного участка путем последовательного снижения цены первоначального предложения на "шаг понижения" до цены отсечения.

Право приобретения земельного участка принадлежит участнику торгов, который подтвердил цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на соответствующем "шаге понижения", при отсутствии предложений других участников торгов в форме публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов подтверждают цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на одном из "шагов понижения", со всеми участниками торгов

проводится аукцион, предусматривающий открытую форму подачи предложений о цене земельного участка. Начальной ценой земельного участка на таком аукционе является цена первоначального предложения или цена предложения, сложившаяся на данном "шаге понижения". В случае, если участники такого аукциона не заявляют предложения о цене, превышающей начальную цену земельного участка, право его приобретения принадлежит участнику аукциона, который первым подтвердил начальную цену земельного участка.

При уклонении или отказе победителя торгов в форме публичного предложения от заключения в установленный срок договора купли-продажи земельного участка он утрачивает право на заключение указанного договора и задаток ему не возвращается."

к) дополнить пунктом 14¹ следующего содержания:

"14¹. Если земельный участок не продан на торгах в форме публичного предложения, в течение пятнадцати дней 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 пятнадцати дней 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.";

л) в пункте 16 слова "и (или) земельного участка, в отношении которого у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании в течение трех и более лет по целевому назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности" исключить, слова "земельного надзора" заменить словами "земельного контроля (надзора)", слова "земельный надзор" заменить словами "земельный контроль (надзор)";

м) в пункте 17 слова "и (или) на земельный участок, в отношении которого имеются сведения о его неиспользовании в течение трех и более лет по целевому назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности," исключить;

н) пункты 18 - 21 признать утратившими силу;

о) дополнить пунктом 23 следующего содержания:

"23. После устранения собственником земельного участка выявленного нарушения земельного законодательства Российской Федерации, указанного в предписании об устранении такого нарушения, либо в случае отмены выданного предписания по результатам его обжалования в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора), выдавший такое предписание собственнику земельного участка, в течение пяти рабочих дней с момента установления факта устранения выявленного нарушения земельного законодательства Российской Федерации либо отмены выданного предписания об устранении такого нарушения направляет в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в орган регистрации прав заявление о погашении содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости записи о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный

участок из земель сельскохозяйственного назначения и ипотеки как обременения на такой участок.";

2) дополнить статьей 6¹ следующего содержания:

"Статья 6¹. Принудительное прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

Принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, права аренды такого земельного участка осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации.";

3) статью 8 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. Собственник земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, которому выдано предписание об устранении выявленного в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации, не вправе передавать земельный участок в залог, а также совершать сделки, направленные на переход, прекращение права собственности на земельный участок,

за исключением перехода права собственности в порядке универсального правопреемства."

Статья 2

Абзац второй части 1 статьи 152 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3012; 2018, № 32, ст. 5133; № 49, ст. 7523) после слов "установленными федеральными законами," дополнить словами "об изъятии земельных участков сельскохозяйственного назначения".

Статья 3

Часть вторую статьи 154 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 46, ст. 4532; 2018, № 32, ст. 5133) после слов "или ее приведению в соответствие с указанными параметрами и требованиями" дополнить словами ", об изъятии земельных участков сельскохозяйственного назначения".

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016,

№ 18, ст. 2484, 2495; № 23, ст. 3296; 2016, № 27, ст. 4287) следующие изменения:

1) пункт 1 части 3 статьи 9 после слов "его законного представителя," дополнить словами " о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и ипотеки как обременения на такой участок, за исключением перехода права собственности в порядке универсального правопреемства, до устранения собственником земельного участка выявленного нарушения земельного законодательства Российской Федерации либо отмены выданного предписания об устранении такого нарушения по результатам рассмотрения жалобы об обжаловании решения контрольного (надзорного) органа.";

2) пункт 4¹ статьи 25 изложить в следующей редакции:

"4¹) в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и ипотеки как обременения на такой участок, за исключением перехода права собственности в порядке универсального правопреемства, до устранения собственником

земельного участка выявленного нарушения земельного законодательства Российской Федерации либо отмены выданного предписания об устранении такого нарушения по результатам рассмотрения жалобы об обжаловании решения контрольного (надзорного) органа либо отметка о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или об обременении такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации;"

3) в статье 36¹:

а) наименование изложить в следующей редакции:

"Статья 36¹. Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и ипотеки как обременения на такой участок либо записи о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка";

б) части 1 - 3 изложить в следующей редакции:

"1. Запись о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и ипотеки как обременения на такой участок, за исключением перехода права собственности в порядке универсального правопреемства, до устранения собственником земельного участка выявленного нарушения земельного законодательства Российской Федерации либо отмены выданного предписания об устранении такого нарушения по результатам рассмотрения жалобы об обжаловании решения контрольного (надзорного) органа либо запись о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации в отношении зарегистрированного права собственности на такой земельный участок вносится в Единый государственный реестр недвижимости на основании заявления уполномоченного исполнительного органа государственной власти по осуществлению федерального государственного земельного

контроля (надзора) в срок не более пяти рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления.

2. Запись в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и ипотеки как обременения на такой участок, за исключением перехода права собственности в порядке универсального правопреемства, до устранения собственником земельного участка выявленного нарушения земельного законодательства Российской Федерации либо отмены выданного предписания об устранении такого нарушения по результатам рассмотрения жалобы об обжаловании решения контрольного (надзорного) органа либо запись о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации погашается на основании заявления уполномоченного исполнительного органа государственной власти по осуществлению федерального

государственного земельного контроля (надзора) после устранения нарушения земельного законодательства Российской Федерации, указанного в предписании об устранении такого нарушения, либо в случае отмены выданного предписания в результате его обжалования в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, либо соответствующего заявления органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и судебного акта об отказе в удовлетворении требования органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об изъятии такого земельного участка в связи с его неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации, либо одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности лица, приобретшего такой земельный участок по результатам публичных торгов, либо одновременно с государственной регистрацией права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на такой земельный участок.

3. Запись в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и ипотеки как обременения на такой

участок, за исключением перехода права собственности в порядке универсального правопреемства, до устранения собственником земельного участка выявленного нарушения земельного законодательства Российской Федерации либо отмены выданного предписания об устранении такого нарушения по результатам рассмотрения жалобы об обжаловании решения контрольного (надзорного) органа либо запись о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации также погашается на основании заявления любого заинтересованного лица и вступившего в законную силу судебного акта о погашении такой записи.";

в) дополнить частью 3¹ следующего содержания:

"3¹. Запись в Едином государственном реестре недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и ипотеки как обременения на такой участок, которая сделана на основании заявления уполномоченного

исполнительного органа государственной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора) после выдачи предписания об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации, погашается при подаче указанным органом власти в отношении данного земельного участка заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его отчуждении в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации."

Статья 5

1. Установить, что если после дня вступления в силу настоящего Федерального закона земельный участок сельскохозяйственного назначения, в отношении которого на момент его приобретения в собственность имеется неисполненное предписание об устранении нарушений земельного законодательства в части неиспользования земельного участка по целевому назначению в течение трех лет, вынесенное уполномоченным органом исполнительной власти

по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора) до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, был приобретен в собственность, то такой земельный участок не может быть изъят по решению суда в связи с его неиспользованием по целевому назначению, если с момента его приобретения в собственность прошло менее одного года.

2. Установить, что если во вступившем в законную силу решении суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, вынесенном до вступления в силу Федерального закона от 3 июля 2016 года № 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", начальная цена продажи на публичных торгах изъятых земельного участка не определена и отсутствует указание на способ ее определения, то определение начальной цены продажи на публичных торгах такого земельного участка производится в соответствии с пунктом 10 статьи 6 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

3. Положения об условиях и о порядке проведения публичных торгов по изъятию земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, установленные статьей 6 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в редакции настоящего Федерального закона), применяются к земельным участкам сельскохозяйственного назначения, в отношении которых имеются принятые до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и вступившие в законную силу решения судов об изъятии.

Статья 6

Подпункт "а" пункта 9 статьи 1 Федерального закона от 30 апреля 2021 года № 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" исключить.

Статья 7

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации