**ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ИНГУШЕТИЯ**

**ДОКЛАД**

# Основные положения действующего законодательства в области регулирования земельных отношений

***Докладчик:***

*министр*

*имущественных и земельных отношений*

*Республики Ингушетия*

***М.М. Цечоева***

**г. Назрань, 2016**

**Уважаемые участники семинара!**

Государственная политика Российской Федерации по управлению земельным фондом Российской Федерации направлена на создание и совершенствование правовых, экономических, социальных и организационных условий для развития земельных отношений, осуществляется исходя из понимания о земельных участках как об особых объектах природного мира, используемых в качестве основы жизни и деятельности человека, средства производства в сельском хозяйстве и иной деятельности, и одновременно как о недвижимом имуществе с особым правовым режимом. Основные цели и задачи и направления реализации государственной политики по управлению земельным фондом, под которым понимается совокупность всех земельных участков и земель, расположенных в границах территории Российской Федерации на ближайшую перспективу определяют Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2020 годы, утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2012 № 297-р (в редакции распоряжения Правительства РФ от 28.08.2014 №1652-р).

В рамках данного документа, основной целью государственной политики по управлению земельным фондом является повышение эффективности использования земель, охрана земель как основного компонента окружающей среды и главного средства производства в сельском хозяйстве при обеспечении продовольственной безопасности страны.

Регулирование земельных отношений в республике осуществляется нормами базовых нормативных правовых актов: Земельный, Гражданский, Градостроительный, «Об административных правонарушениях кодексы Российской Федерации; федеральные законы: «О государственном кадастре недвижимости», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения», «О переводе земель из одной категории в другую» «О крестьянском (фермерским) хозяйстве» и другими, а также региональным законодательством: законами Республики Ингушетии «О регулировании земельных отношений», «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения»; постановлениями Правительства Республики Ингушетия «Об установлении арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Республики Ингушетия или государственная собственности на которые не разграничена», «Об установлении цены земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения», распоряжением Правительства Республики Ингушетия от 10.10.2015 №779-р об утверждении Перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий н территории Республики Ингушетия использование которых для других целей не допускается и другими.

В настоящее время, наиболее существенные изменения в действующее законодательство внесены Федеральным Законом 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". Данным законом внесены поправки в шесть федеральных законов, из числа регулирующих земельные отношения[[1]](#footnote-1) Основная цель - ***вовлечь в оборот неиспользуемые земли сельскохозяйственного назначения, а также усовершенствовать порядок изъятия таких земель при их ненадлежащем использовании.***

Указанным законом закреплены ряд норм по изъятию земельных участков, не используемых по целевому назначению, в том числе по привлечению лиц допустивших нарушения к административной ответственности, в рамках внесения изменений Кодекс Российской Федерации «Об административных правонарушениях» (**приложение 1**). Большая часть норм вступила в силу с 15 июля текущего года, а часть вступает в силу с 1 января 2017 года[[2]](#footnote-2).

В рамках реализации закона предполагается подготовка и принятие Правительством Российской Федерации подзаконных актов, устанавливающих: признаки неиспользования земельных участков по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации с учетом особенностей ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации и критерии существенного снижения плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения.

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 (Минсельхоз России)

Также, утверждаются уполномоченным органом исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора (Россельхознадзор) и органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр) формат представляемых в уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора сведений и форма, в которой представляются указанные сведения. Порядок представления сведений, устанавливается соглашением между данными уполномоченными органами исполнительной власти.

Учитывая, что основная часть норм данного закона имеет прямое действие не требуется принятия подзаконных актов субъектов Российской Федерации. При этом, в законы Республики Ингушетия «О регулировании земельных отношений»[[3]](#footnote-3) и «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения»[[4]](#footnote-4) будут вноситься некоторые изменения и дополнения.

Данным законом совершенствуется порядок изъятия земель из земель сельскохозяйственного назначения при неиспользовании по целевому назначению или использованию с нарушением законодательства Российской Федерации у его собственника и особенности приобретения прав на такие земельные участки. В этой части, Республика Ингушетия имеет небольшое преимущество по сравнению с другими субъектами Российской Федерации, так как в рамках действия регионального закона «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения» на приватизацию земель из земель сельскохозяйственного назначения на территории республики наложен мораторий сроком на 49 лет (до 2059 года) и соответственно, земли сельскохозяйственного назначения в частной собственности не находятся за исключением земель предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства.

В настоящее время, в целях повышения эффективности государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля за целевым и рациональным использованием земель сельскохозяйственного назначения Правительством Российской Федерации ведется работа по разработке плана мероприятий (« дорожной карты»)[[5]](#footnote-5) в котором будет предусмотрено (срок: до 1 октября 2016г.):

уточнение полномочий органов исполнительной власти, органов местного самоуправления при осуществлении земельного надзора и муниципального земельного контроля, направленное на исключение дублирующих и избыточных функций, а также обеспечение согласованности их действий;

подготовка методических рекомендаций, определяющих единые подходы к разработке субъектами Российской Федерации нормативных правовых актов, устанавливающих порядок осуществления муниципального земельного контроля;

разработка методик применения и внедрения данных дистанционного зондирования в рамках контрольно- надзорной деятельности;

дополнительные меры по совершенствованию системы учета земель сельскохозяйственного назначения, в том числе включающие проведение их инвентаризации;

введения паспортизации земельных участков сельскохозяйственного назначения, обеспечивающего учет сведений о состоянии и свойствах их почвы;

интегрирование ведомственных информационных ресурсов мониторинга текущего состояния и использования земель сельскохозяйственного назначения и другое.

Учитывая изложенное, думаю, что до конца текущего года органами исполнительной власти и органами местного самоуправления республики в рамках реализации « дорожной карты» будут разработаны и утверждены соответствующие нормативные правовые акты в области регулирования земельных отношений.

Спасибо за внимание!

**Министр имущественных и земельных отношений**

**Республики Ингушетия М. М.Цечоева**

Приложение 1

**Перечень**

**норм внесенных Федеральным Законом 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"**

Ряд норм внесенных в федеральных законы в обрасти регулирования земельных отношений[[6]](#footnote-6):

1) Участки из земель с/х назначения, находящиеся в границах сельских поселений и (или) расположенные на расстоянии не более 30 км от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства.

2)Слова "ненадлежащее использование" заменены словами "неиспользование по целевому назначению или использование с нарушением законодательства Российской Федерации".

3) Государственные и муниципальные земли с/х назначения будут предоставляться в аренду на срок до 5 лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, с/х организациям, участвующим в программах господдержки в сфере развития с/х, для ведения с/х производства или связанной с ним деятельности без проведения торгов.

4) Земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом.[[7]](#footnote-7)

5) Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельного участка, являющегося предметом ипотеки, а также земельного участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением требований, установленных законодательством Российской Федерации, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде.

6)Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", по целевому назначению в течение одного года с момента возникновения права собственности, влечет наложение административного штрафа на граждан и индивидуальных предпринимателей ***в размере от 0,1 до 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двух тысяч рублей; на юридических лиц - от 1 до 6 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей:***

а) если такой земельный участок приобретен по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации

б) если в отношении земельного участка у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации в течение срока, указанного в пункте 3 статьи 6 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" .

7) Принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника по основаниям, предусмотренным законом, может осуществляться при условии неустранения нарушений после назначения административного наказания.

8) В случае неустранения правонарушений в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предписанием, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора, вынесший предписание:

1) направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений, в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

2) подает в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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 по одному из оснований, предусмотренных законом.

9) Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления указанных материалов, обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов по одному из оснований, предусмотренных законом.

10) 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 законом, 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.

11) 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.

12) Начальной ценой изъятого земельного участка на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом "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 изъятого земельного участка на публичных торгах указывается в решении суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов по одному из оснований, предусмотренных законом.

13) Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан ежемесячно не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, сообщать в уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора (в отношении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется настоящим Федеральным законом) сведения о государственной регистрации перехода прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в отношении которых в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о результатах проведения государственного земельного надзора, указывающие на неиспользование такого земельного участка по целевому назначению или использование с нарушением законодательства Российской Федерации. Сведения о государственной регистрации перехода прав на такие земельные участки представляются в электронной форме, бесплатно.

13) Формат представляемых в уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора сведений и форма, в которой представляются указанные сведения, утверждаются уполномоченным органом исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора и органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14) Порядок представления сведений, устанавливается соглашением между уполномоченным органом исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора и органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15) Отсутствие государственной регистрации прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, изъятый в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации, не является препятствием для осуществления государственной регистрации возникновения, перехода прав на такой земельный участок.

16) С заявлением о государственном кадастровом учете от имени лиц, права на земельный участок которых подлежат прекращению в соответствии с решением суда о его изъятии, вправе обратиться орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

1. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации; Земельный кодекс Российской Федерации; пункт 2 статьи 31 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"; Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях; в Федеральный закон от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"; пункт 2 статьи 15 Федерального закона от 26 декабря 2008 года N294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". [↑](#footnote-ref-1)
2. Абзацы восьмой-десятый, двадцать второй-двадцать пятый пункта 2 статьи 5 и статья 7. [↑](#footnote-ref-2)
3. № 50 - рз от 14 декабря 2007г. [↑](#footnote-ref-3)
4. № 27 - рз от 29 мая 2010г. [↑](#footnote-ref-4)
5. Перечень поручений Президента Российской Федерации В.В.Путина от 29.06.2016 Пр-1240. [↑](#footnote-ref-5)
6. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации; Земельный кодекс Российской Федерации; пункт 2 статьи 31 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации"; Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях; в Федеральный закон от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"; пункт 2 статьи 15 Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". [↑](#footnote-ref-6)
7. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование. [↑](#footnote-ref-7)