

Новое в категории земель - земли сельскохозяйственного назначения.

04.07.2016г. вступил в силу Федеральный закон №354-ФЗ от 03.07.2016г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации...» которым были внесены некоторые изменения в Федеральный закон от 24.07.2002 года №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее – Закон об обороте).

Рассмотрим изменения статьи №6 «Принудительное изъятие земельных участков из земель сельскохозяйственного (далее - с/х) назначения и прекращение прав на участки из земель с/х назначения при неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства РФ и особенности приобретения прав на такие земельные участки» Закона об обороте, которая была изложена в новой редакции.

Земельный участок из земель с/х назначения, за исключением участка, являющегося предметом ипотеки, а также участка, в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве, принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если участок используется с нарушением требований, установленных законодательством РФ, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв земель с/х назначения или причинение вреда окружающей среде. Критерии существенного снижения плодородия почв земель с/х назначения устанавливаются Правительством РФ. Определение размера причиненного вреда окружающей среде осуществляется в соответствии с ФЗ от 10.01.2002г №7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

Земельный участок может быть изъят в случае, если в течение 3 и более лет подряд с момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства РФ, такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

В указанный выше срок не включается срок, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование. Срок освоения участка включается в вышеуказанный срок.

Принудительное изъятие участка у его собственника по указанным основаниям, может осуществляться при условии неустранения указанных нарушений после назначения административного наказания.

С 1 января 2017 года в случае неустранения правонарушений, в установленный срок, орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора, направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений, в орган исполнительной власти субъекта РФ и подает 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 участок или обременения участка из земель с/х назначения до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии по одному из оснований.

Орган исполнительной власти в течение 2 месяцев со дня поступления указанных материалов, обращается в суд с требованием об изъятии участка и о его продаже с публичных торгов по одному из оснований.

В течение 6 месяцев со дня вступления в законную силу решения суда, орган исполнительной власти проводит публичные торги по продаже участка.

Юр. лица, учредителем (участником) которых является собственник участка, члены семьи собственника, организации, на которые возложена оценка такого 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 участка. Сделки, совершенные с нарушением данного правила, являются недействительными.

Начальной ценой изъятых участков на публичных торгах является рыночная стоимость, или кадастровая стоимость, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее

чем за 5 лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов. Способ определения начальной цены указывается в решении суда.

Если публичные торги по продаже участка признаны несостоявшимися, не позднее чем через 2 месяца после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная цена участка снижается на 20 процентов.

Если повторные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, такой участок подлежит продаже посредством публичного предложения. Начальная цена устанавливается в размере начальной цены повторных торгов. Цена продажи такого земельного участка не может быть ниже 50 процентов от начальной цены повторных торгов. Если участок не продан, в течение 1 месяца, то он может быть приобретен в муниципальную собственность поселения или городского округа, на территории которого он расположен, по минимальной цене торгов в форме публичного предложения.

Вырученные средства выплачиваются бывшему собственнику участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов или расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости.

В случае приобретения участка по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии, собственник участка обязан начать его использование по целевому назначению в течение года.