



RATUM

L a w G r o u p

**Планируемые
изменения законодательства в
сфере оборота, рационального
использования и охраны
земель сельскохозяйственного
назначения:
право собственности
под угрозой**

**18 сентября 2020, Воронеж
Юридический форум мастеров**

4 способа «рейдерского» захвата земли



**Использование «накладки»
земельного участка**



**Использование правовых
механизмов изъятия земель для
государственных нужд**



**Применение правовых механизмов
изъятия земельного участка в связи с
нецелевым использованием и освоения
земли**



**Рейдерство, осуществляемое
путем подделки документов**

Ожидаемые изменения законодательства об обороте и использовании земель сельхозназначения

17.02.2020, парламентские слушания

«О мерах по совершенствованию оборота, рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения»

Инициатор:

Комитет по Аграрным вопросам Государственной Думы

Законопроекты готовятся:

- Минэкономразвития РФ – определение разрешенных видов использования ЗУ; переход от деления земель на категории к территориальному зонированию
- Минсельхозом РФ – регулирование вопросов изъятия ЗУ, исключить необходимость органами Россельхознадзора подтверждать факт неиспользования в течение 3 лет; исключить из процедуры изъятия этап продажи через публичное предложение

Минсельхоз РФ - пакет изменений Закона об обороте ЗСХН (в части совершенствования процедуры изъятия неиспользуемых ЗСХН)

- Исключение необходимости органами Россельхознадзора подтверждать факт неиспользования ЗУ в течение 3 лет с момента выявления такого факта при условии подтверждения их неиспользования в течение 3 и более лет подряд до момента проведения проверки (за исключением случая смены собственника ЗУ, за которым сохраняется один год на освоение)
- Установление ограничения уменьшения начальной цены ЗУ ЗСХН, находящегося в состоянии, непригодном для ведения сельского хозяйства, в связи с необходимостью проведения культуротехнической мелиорации, не более чем на 85% (в настоящее время такое ограничение составляет 20%)
- Исключение из процедуры изъятия неиспользуемых ЗСХН этапа продажи посредством публичного предложения ЗУ
- Предоставление права приобрести ЗУ, нереализованный на повторных торгах, наряду с муниципальным образованием, сельхозорганизации или КФХ, использующим соседний ЗУ, по сниженной цене.



О внесении изменений в статью 45 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 6 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

НА РАССМОТРЕНИИ

Паспортные данные ^

Субъект права законодательной инициативы	Государственный Совет Удмуртской Республики
Форма законопроекта	Федеральный закон
Ответственный комитет	Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам
Комитеты-соисполнители	Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
Отрасль законодательства	110.020.110 Прекращение и ограничение прав на землю. Изъятие земель. Возмещение потерь и убытков, вызванных изъятием земель
Тематический блок законопроектов	Экономическая политика
Профильный комитет	Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам
Предмет ведения	Совместное ведение
Пакет документов при внесении	



Законопроект № 883663-7 сократить до двух лет срок, по истечении которого возможно принудительное изъятие земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Сейчас – 3 и более лет.

Изменения не согласуются
со ст. 284 ГК РФ

Законопроект

№ 936650-7

О внесении изменений в статью 10 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"
(в части уточнения порядка предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства)

НА РАССМОТРЕНИИ

Паспортные данные [▲]

Субъект права законодательной инициативы	Самарская Губернская Дума
Форма законопроекта	Федеральный закон
Ответственный комитет	Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам
Комитеты-соисполнители	Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
Отрасль законодательства	090.060.000 Сельское хозяйство
Тематический блок законопроектов	Экономическая политика
Профильный комитет	Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам
Предмет ведения	Совместное ведение
Пакет документов при внесении	

СТАДИИ РАССМОТРЕНИЯ



Законопроект

№ 685804-7



О внесении изменений в статью 12-1 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"
(в части совершенствования порядка признания земельных долей невостребованными)

НА РАССМОТРЕНИИ

Паспортные данные

Субъект права законодательной инициативы	Депутаты Государственной Думы Г.В.Кулик, В.Н.Плотников, А.Н.Хайруллин, И.В.Сапко, В.М.Шишкоедов, И.И.Лор, Н.Д.Боева, С.В.Бессараб, В.И.Синяговский, Т.И.Цыбизова, Н.В.Говорин, В.В.Суббот, В.В.Иванов, А.Г.Кобилев, С.В.Яхнюк, И.М.Гусева, С.В.Чижов
Форма законопроекта	Федеральный закон
Ответственный комитет	Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам
Комитеты-соисполнители	Комитет Государственной Думы по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления
Отрасль законодательства	090.060.000 Сельское хозяйство
Тематический блок законопроектов	Экономическая политика
Профильный комитет	Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам
Предмет ведения	Совместное ведение
Пакет документов при внесении	

СТАДИИ РАССМОТРЕНИЯ



Законопроект N 685804-7
"О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 12.1 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
"ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ"
(в части совершенствования порядка признания земельных долей не востребоваанными)

Из официального отзыва
Правительства РФ от 04.10.19 №
9083п-П11:

*« ...предлагаемый
законопроектом критерий
признания земельной доли
невостребованной может повлечь
правовую неопределенность при
его применении, в том числе
возможность расширительного
толкования нормы органами
местного самоуправления и
судами».*

ЗАКОНОПРОЕКТ №685804-7

→ [меню] 1 2 3 [календарь] [человек] [шестеренка]

- RTF Проект решения Совета Государственной Думы (Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам)
- DOC Письмо в Совет Государственной Думы (Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам)
- RTF Ответ Правового управления на соответствие требованиям статьи 104 Конституции РФ
- RTF Решение профильного комитета (Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам)

Рассмотрение Советом Государственной Думы законопроекта, внесенного в Государственную Думу

20.05.2019

- назначить ответственный комитет (Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам); предпринять предложения и замечания к законопроекту (23.06.2019); подготовить законопроект к рассмотрению (Весенняя сессия); включить законопроект в примерную программу (Весенняя сессия; 2019; июль); заключение в Правовое управление

РАССМОТРЕНИЕ ЗАКОНОПРОЕКТА В ПЕРВОМ ЧТЕНИИ

Рассмотрение Советом Государственной Думы законопроекта, представленного ответственным комитетом

27.05.2019

- назначить комитет-соисполнитель (Комитет Государственной Думы по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления)

Дата события не определена

Принятие ответственным комитетом решения о представлении законопроекта в Совет Государственной Думы

- DOC Заключение комитета-соисполнителя (Комитет Государственной Думы по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления)
- RTF Заключение Правового управления

Рассмотрение Советом Государственной Думы законопроекта, внесенного в Государственную Думу

15.10.2018

назначить ответственный комитет (Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам); представить отзывы, предложения и замечания к законопроекту (14.11.2018); подготовить законопроект к рассмотрению Государственной Думой (Осенняя сессия); включить законопроект в примерную программу (Осенняя сессия; 2018; ноябрь); направить законопроект на заключение в Правовое управление; назначить комитет-соисполнитель (Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям)

149, п.75

1

РАССМОТРЕНИЕ ЗАКОНОПРОЕКТА В ПЕРВОМ ЧТЕНИИ

Принятие ответственным комитетом решения о представлении законопроекта в Совет Государственной Думы

13.02.2019

предложить субъекту права законодательной инициативы изменить текст законопроекта в соответствии с частью шестой статьи 112 Регламента Государственной Думы

71.1



Решение ответственного комитета (Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам)



Заключение ответственного комитета (Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам)



Официальный отзыв Правительства РФ (Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам)



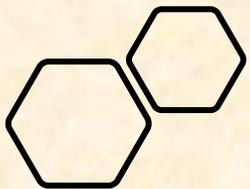
Заключение Правительственной комиссии

**Законопроект № 554108-7
О внесении изменений в статью 15
Федерального закона "Об обороте земель
сельскохозяйственного назначения"
(в части уточнения понятия «земельная доля»)**

***предложить субъекту права законодательной
инициативы изменить текст законопроекта
в соответствии с частью шестой статьи
112 Регламента Государственной Думы***

Изложить п.1 ст. 15: «1. Земельной долей является доля в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения».

Текущая редакция: «1. Земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения».



Правительством РФ готовится новая редакция ФЗ «О землеустройстве»



КЛАССИФИКАЦИЯ
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ПО
ЦЕЛЯМ И ОБЪЕКТАМ В
ЗАВИСИМОСТИ ОТ
ПУБЛИЧНЫХ
ИНТЕРЕСОВ В
ПРОВЕДЕНИИ
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫ
Х ПРОЦЕДУР



УСТАНОВЛЕНИЕ
ПОРЯДКА ПРОВЕДЕНИЯ
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, В
ТОМ ЧИСЛЕ
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ
ПРОЦЕДУР
ГОСУДАРСТВЕННОГО
НАДЗОРА В ОБЛАСТИ
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И
ЭКСПЕРТИЗЫ
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНО
Й ДОКУМЕНТАЦИИ



РАЗРАБОТКА
МЕХАНИЗМОВ
МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО
О ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ
НА ФЕДЕРАЛЬНОМ,
РЕГИОНАЛЬНОМ И
МЕСТНОМ УРОВНЯХ
ПРИ ПРОВЕДЕНИИ
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА



ПРАВИЛА И СЛУЧАИ
ПРОВЕДЕНИЯ
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В
ОБЯЗАТЕЛЬНОМ
ПОРЯДКЕ НА ЗЕМЛЯХ,
НАХОДЯЩИХСЯ В
ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ



ГАРМОНИЗАЦИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И
ИНЫХ НОРМАТИВНЫХ
АКТОВ,
РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИХ
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНУ
Ю И КАДАСТРОВУЮ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В
СФЕРЕ
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, А
ТАКЖЕ С ЛЕСНЫМ,
ВОДНЫМ,
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ,
И ДРУГИМИ
ОТРАСЛЯМИ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Классификация земель сельскохозяйственного назначения

Объекты	Цели использования	Субъекты
Сельхозугодья	Ведение сельхозпроизводства	КФХ
Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями	Создание защитных лесных насаждений, и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей	Граждане, ведущие личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество
Земли, занятые водными объектами	Научно-исследовательские цели, учебные цели	Юридические лица различных форм собственности, ведущие коммерческую и некоммерческую деятельность
Земли, занятые зданиями, сооружениями, используемыми для производства сельхозпродукции	Аквакультура (рыбоводство)	Подразделения научных, образовательных организаций, в сфере подготовки кадров в области сельского хозяйства

Землеустроительные работы

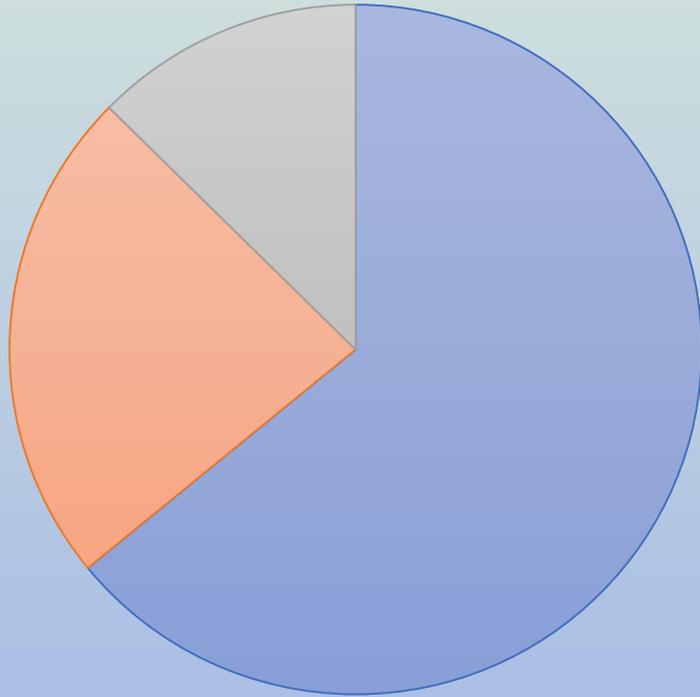
- Разработка сельхозрегламентов – будут определять параметры допустимой хозяйственной деятельности на основе землеустроительных нормативов, на их основе – разработка землеустроительных проектов для конкретных хозяйств как основного инструмента обеспечения рационального использования и охрана земель
- Инвентаризация земель для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых по нецелевому назначению
- Получение достоверных сведений о правовом положении земель
- Выявление и изъятие неиспользуемых земельных долей в целях организации их эффективного использования

Информация МВД от 27.01.2020 (наиболее характерные способы правонарушений и преступлений в сфере оборота ЗСХН)

- Фальсификация распорядительных актов органов исполнительной власти с целью незаконного завладения ЗУ
- Приобретение права собственности на ЗУ в судебном порядке, путем предоставления заведомо ложных показаний
- Незаконное завладение ЗУ (получение в аренду) при коррупционной заинтересованности со стороны должностных лиц органов

Данные ФКУ «ГИАЦ МВД России» за 2019

Против госвласти



■ ст. 290. Получение взятки

■ ст. 291. Дача взятки

■ ст. 291.1. Посредничество во взятке

- ✓ Мошенничества – 945
- ✓ Коррупционной направленности - 838
- ✓ Против госвласти, интересов госслужбы службы в органах местного самоуправления – 813

1872

преступления

**(операции с землей,
земельные отношения)**

СУ СК РФ по Брянской области, 20.03.2019, уголовное дело по ч.6 ст. 290 УК РФ

Директор ФГБУ «Управление «Брянскмелводхоз» получил от директора ЗАО «АИП-ФОСФАТЫ» взятку в размере 1,7 млн руб за общее покровительство и попустительство при исполнении контрактов в рамках реализации федеральной целевой программы «Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006-2012 года и на период до 2013 года»





**СУ СК РФ по Республике
Башкортостан, 10.04.2019,
уголовное дело ч.2 ст. 171 УК РФ
(незаконное предпринимательство)**

*Дело в отношении директора ООО
«Мега-Строй», который в период с
22.03.2016 по 24.05.2018 не имея
специального разрешения (лицензии) на
право пользования недрами,
осуществлял на ЗУ СХН добычу и
реализацию ЮЛ песчанно-гравийной
смеси, в результате чего получил доход
в размере более 12 млн руб*

**СУ СК РФ по Ростовской области, июнь 2019,
уголовные дела по ч.2 ст. 286 УК РФ (превышение
должностных полномочий)**

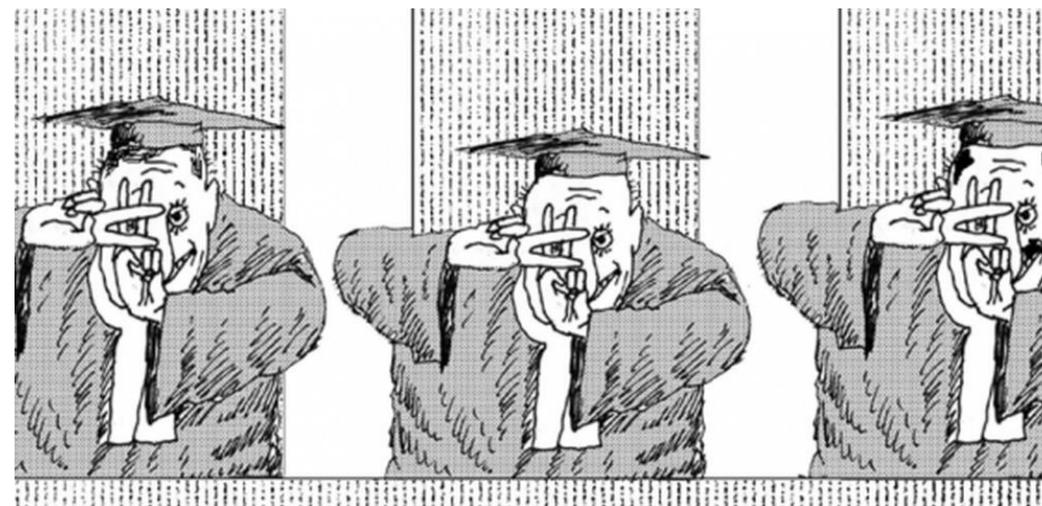
***Изготовление заведомо
ложных выписок из
похозяйственной книги о
принадлежности
физическим лицам права
постоянного (бессрочного)
пользования ЗУ,
предоставленными для
ведения ЛПХ, относящихся
к категории ЗСХН***



**Массовые проверки
сельхозпроизводителей
в Курской области
УЭБиПК УМВД России
по Курской области**

- На что ссылаются: «*осуществление функций по выявлению, предупреждению и пресечению экономических, налоговых и коррупционных преступлений, предусмотренных ст.ст. 6, 7, 15 ФЗ РФ от 12.08.1995 № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности»*»
- Что просят предоставить: «*договоры купли-продажи земельных долей + расписки, расходные кассовые ордера, платежные поручения; договоры аренды земельных участков + уплата аренды, налогов»*»
- За какой период просят: с 2010 года
- Почему за 10 лет: ст. 78 УК РФ «Освобождение от уголовной ответственности в связи с истечением сроков давности», 10 лет – совершение тяжкого преступления.

Как прокуроры могут бороться со схемами захвата земель?



Как прокуроры могут бороться со схемами захвата земель?

Договоры купли-продажи ЗУ ЗСХН	Нарушение приоритетного права Выкуп ЗУ из аренды, срок аренды был менее 3 лет (Дело А35-11738/2014)
Порядок проведения торгов, нарушения при проведении торгов	Неправильный способ оповещения о проведении торгов (Дело № А35-12296/2019)
Бездействие органов местного самоуправления – не оформление невостребованных земельных долей	бездействия администрации Усть-Абаканского района по взысканию арендных платежей за использование земельных участков сельхозназначения в бюджет не поступило свыше полумиллиона рублей. Более того, органы прокуратуры выявили преступную схему вывода муниципального имущества, когда на протяжении длительного периода земли поселений под видом земель сельхозназначения с существенным занижением цены передавались главам КФХ, которые в дальнейшем продавали их по рыночной стоимости для индивидуального жилищного строительства. По заявлениям прокурора республики арбитражным судом республики сделки в отношении семи земельных участков в настоящее время признаны ничтожными. . По постановлениям прокурора Усть-Абаканского района в отношении должностных лиц районной администрации инициированы доследственные проверки по признакам преступлений, предусмотренных ч. 3 ст. 285, ч. 3 ст. 286 УК, по результатам которых следственный орган возбудил уголовное дело. Одному из должностных лиц предъявлено обвинение и избрана мера пресечения в виде ареста. В отношении этого же лица СО УФСБ России по РХ возбуждено ещё одно уголовное дело, ущерб по которому составил более 300 млн. руб.

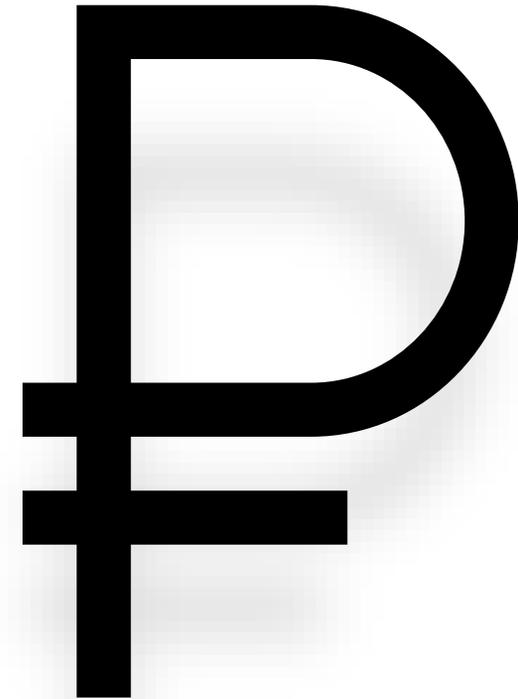
Проверки Прокуратурой Курской области

Из материалов дела А35-7600/2015: «прокуратурой установлено, что между администрацией сельсовета и ООО заключено соглашение об использовании обществом земельного участка (в составе не востребованных земельных долей) сельскохозяйственного назначения.

По итогам проверки сделан вывод о том, что в нарушение ч.1 ст. 9 ФЗ «Об обороте ЗСХН» в пользование ООО переданы ЗУ не прошедшие государственный кадастровый учет, границы данных участков в установленном порядке не определены, на кадастровый учет не поставлены.

Также прокуратурой установлено, что администрация заключила указанное соглашение при отсутствии полномочий по распоряжению ЗУ, которые не являются муниципальной собственностью».

**ПО ИТОГАМ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА: ВЗЫСКАНА
УПУЩЕННАЯ ВЫГОДА (ПРИБЫЛЬ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ
ПРОДУКЦИИ) В ПОЛЬЗУ ИСТЦА, ВЛАДЕЛЬЦА УЧАСТКА – 2.5
МЛН.РУБ**



Иски Прокуратуры Курской области (1)

Дело № А35-11738/2014. Иск прокурора в интересах МО Большеугонский с/с Льговского р-на КО, в интересах субъекта РФ к МО Большеугонский с/с, главе КФХ

Фабула дела:

23.12.2013 зарегистрирована собственность МО Большеугонский с/с.

25.12.2013 заключен договор аренды с правом выкупа. 26.12.2013 – объявление о продаже ЗУ.

31.12.2013 – заявление КФХ о предоставлении ЗУ в собственность

09.01.2014 – решение и постановления о разрешении на приобретение ЗУ в собственность КФХ

22.05.2014 – соглашение об отступном, переход от КФХ к физлицу.

09.06.2014 – раздел участка на 2 новых участка (физлицо)

20.02.2015 – физлицо вносит участки в уставный капитал ООО

Решение от 31.10.2016: признать недействительным договор купли-продажи ЗУ от 13.01.2014

Иски Прокуратуры Курской области (2)

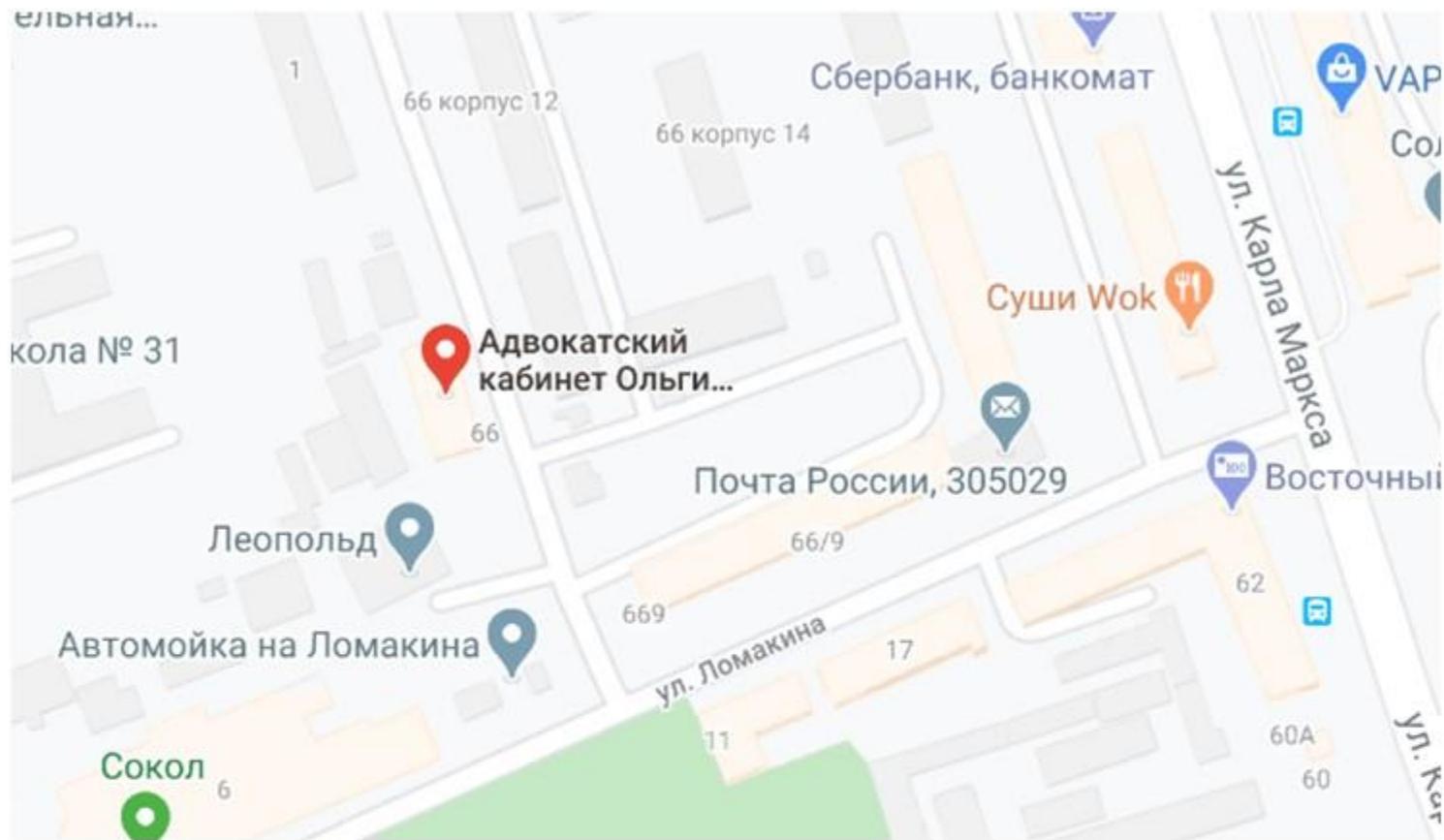
Дело № А35-12296/2019. Иск прокурора в интересах МР Октябрьский район к администрации Октябрьского района, КФХ признать недействительным договор аренды № 87 земельного участка, находящегося в государственной собственности от 23.01.2018

Фабула дела:

21.11.2017 – КФХ обратился с заявлением о предоставлении ЗУ в аренду. В заявлении не указано основание предоставления ЗУ без торгов в соответствии с подпунктом 4 п.1 ст. 39.17 ЗК РФ.

Основание для удовлетворения заявления – несоблюдение процедуры обязательного публичного информирования населения о возможности предоставления ЗУ, предусмотренного п.1 ч.1 ст. 39.18 ЗК РФ, нарушает права и интересы неопределенного круга лиц, заинтересованного в его приобретении.

Решение от 25.02.2020: признать недействительным договор аренды



**Юридическая группа
«РАТУМ»**

**305029, г.Курск,
ул. Карла Маркса, 66 Б, 2 эт.**

www.ratum.ru

olga_romanova@ratum.ru

+7 4712 250801, 250802

Instagram: [@romanova6626](https://www.instagram.com/romanova6626)

**Спасибо за
внимание!**