

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКЕ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

Аппарат Правительства
Российской Федерации

Руководителям высших исполнительных
органов государственной власти субъектов
Российской Федерации

Прошу рассмотреть рекомендации "круглого стола" на тему "Проблемы постановки на кадастровый учет земель сельскохозяйственного назначения", состоявшегося 12 апреля 2022 года и о результатах проинформировать до 1 ноября 2022 года.

Приложение: на 10 л. в 1 экз.

Председатель комитета

А.В. Кутепов

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКЕ

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

25 апреля 2022 г. № 3.6-12/1691@

УТВЕРЖДЕНЫ
на заседании Комитета
Совета Федерации
по экономической политике
25 апреля 2022 года

РЕКОМЕНДАЦИИ
"круглого стола" на тему
"Проблемы постановки на государственный кадастровый учет земель
сельскохозяйственного назначения"

город Москва

12 апреля 2022 года

Участники "круглого стола": сенаторы Российской Федерации, представители Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной налоговой службы, Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору, органов государственной власти субъектов Российской Федерации отмечают следующее.

Президент Российской Федерации В.В. Путин на заседании Государственного Совета 26 декабря 2019 года отметил: "Несмотря на очевидные успехи, рост показателей производства, расширение мер господдержки, есть всё же ряд проблем, которые сдерживают динамику развития АПК. Среди них вопросы повышения эффективности использования сельскохозяйственных земель". По мнению участников заседания, дальнейший рост объёмов производства возможен с вовлечением земель в сельхозоборот, а также с увеличением их плодородия и сохранением качественных характеристик почвы.

Особую значимость эффективное использование земель и вовлечение их в севооборот приобретает в последнее время. Эта тема была затронута на совещании с Президентом Российской Федерации о мерах социально-экономической поддержки регионов 16 марта 2022 года. Губернатор Калининградской области А.А. Алиханов поднял вопрос по поводу ускоренного вовлечения в оборот земель, которые находятся в невыделенных долях. Президент Российской Федерации В.В. Путин согласился с тем, что надо не затягивать и вводить земли в оборот.

В этой связи одной из задач является повышение эффективности учета земельных ресурсов, обеспечение достоверного и качественного кадастрового учета земель сельскохозяйственного назначения.

Как отметила Председатель Совета Федерации В.И. Матвиенко 24 декабря 2021 года в рамках 515-го заседания Совета Федерации: "Надо сделать чёткую ревизию, реестр и Минсельхозу занимать позицию, чтобы регионы, руководители регионов заканчивали заниматься уничтожением сельскохозяйственных земель, и обеспечить полностью наших людей своей качественной сельскохозяйственной продукцией".

В последнее время был принят ряд нормативно-правовых документов, направленных на повышение эффективности учета и использования земель сельскохозяйственного назначения.

Так, в конце 2021 года принят Федеральный закон № 475-ФЗ о создании в России реестра земель сельскохозяйственного назначения. Реестр будет представлять собой государственный информационный ресурс, содержащий свод достоверных систематизированных сведений о состоянии земель сельскохозяйственного назначения, об их использовании и иных сведений о землях сельскохозяйственного назначения.

Источниками сведений Реестра будут сведения, полученные в ходе государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения,

включая сведения, полученные при государственном учете показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также иные сведения о землях сельскохозяйственного назначения, полученные, в том числе посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

По итогам встречи Председателя Правительства Российской Федерации М.В. Мишустина с членами Совета палаты Совета Федерации 24 февраля 2021 года было дано поручение ускорить утверждение государственной программы эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации. Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2021 года №731 была утверждена Государственная программа эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации.

Цели программы – вовлечение в оборот 13,2 млн га неиспользуемых земель. Часть из них будет сформирована из земельных участков, выделяемых в счет невостребованных земельных долей. На реализацию программы из федерального бюджета до 2031 года предполагается выделить более 500 млрд рублей. Средства пойдут на различные мероприятия, в том числе на финансирование муниципальных образований на проведение кадастровых работ.

В соответствии со статьей 70 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218 "О государственной регистрации недвижимости".

Возврат неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот имеет ряд проблем. В первую очередь – отсутствие актуальной и достоверной информации о неиспользуемых участках в структуре земель сельскохозяйственного назначения, их местоположении и границах, качественном состоянии, собственниках земельных участков. Сведения государственного кадастра

недвижимости не обеспечивают полноту данных в силу заявительного принципа постановки объектов на кадастровый учет, а также наличия ранее учтенных земельных участков без определения границ на землях бывших сельскохозяйственных коллективных хозяйств.

Эта проблема решается в регионах путем проведения обследований и инвентаризации контуров сельскохозяйственных угодий, а также привлечения данных спутниковой съемки, позволяющих выявить неиспользуемые участки и оценить их состояние с учетом зарастания сорной и древесно-кустарниковой растительностью.

Критическим фактором, в значительной мере повлиявшим на распространение неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, явился раздел единого земельноимущественного комплекса на земельные и имущественные доли, произошедший в результате реорганизации коллективных хозяйств. Следствием этого оказалось большое количество невостребованных земельных долей, выбывших из сельскохозяйственного оборота. До настоящего времени граждане, отдельные хозяйства сохраняют земельные доли без выделения в счет них земельных участков. Часть земель не используется и деградирует.

В 2019 году количество невостребованных земельных долей составило 1,5 млн ед., общей площадью 14,2 млн га, что обусловило 31,6% всей площади неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в стране (43,4% неиспользуемых сельскохозяйственных угодий).

Действующий порядок оформления невостребованных земельных долей затягивает процедуру их вовлечения в оборот, а зачастую делает ее невозможной, поскольку осуществляется муниципальными органами, которые в подавляющем большинстве не имеют достаточных кадровых и финансовых ресурсов для проведения указанных работ.

В соответствии с поручением Президента Российской Федерации № Пр-817 от 14 мая 2020 года Министерству сельского хозяйства Российской Федерации было поручено разработать законопроект, предусматривающий внесудебный порядок оформления прав на не востребоваанные земельные доли, учитывая их большой объем в общем процентном соотношении земель сельскохозяйственного назначения.

Министерством сельского хозяйства Российской Федерации разработан проект федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка вовлечения в оборот долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения", которым с 2025 года исключается судебная процедура по признанию муниципальной собственности на не востребоваанные земельные доли, что должно значительно упростить работу по оформлению не востребоваанных земельных долей в муниципальную собственность.

Законопроект также предусматривает механизм, по которому органы местного самоуправления, получают право на распоряжение земельными долями. До 2025 года, до того как по законопроекту все доли перейдут в муниципальную собственность, муниципалитет сможет выделять земельные доли в виде самостоятельных земельных участков, сдавать в аренду эффективному землепользователю.

До 1 января 2025 года будет существовать разумный срок для тех граждан, кто найдет себя в списках не востребоваанных долей с целью того, чтобы исключить себя из них.

Основными проблемами при постановке на кадастровый учет земель сельскохозяйственного назначения и при принятии решений о приостановлении осуществления учетных действий являются подготовка межевых планов кадастровыми инженерами.

В результате кадастровых работ площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на десять процентов.

Собственниками долей в праве общей собственности при выделе земельных участков осуществляется увеличение площади таких участков в пределах десяти процентов, что в итоге приводит к уменьшению площади смежных территорий, являющихся также частной собственностью, межевание (координатное описание) которых еще не проводилось. Это в свою очередь влечет за собой невозможность последующего выдела земельных долей иных собственников ввиду того, что фактически отсутствует достаточное количество земель для такого выдела.

С учетом указанных обстоятельств, а также особенностей ведения в предшествующие годы ЕГРН, в настоящее время площадь земель сельскохозяйственного назначения в реестре значительно превышает фактическую площадь этих земель на территории региона.

В результате собственники доли или долей не имеющие возможности выделения принадлежащей им доли в полном объеме из фактически имеющейся площади обращаются в суд с исковыми заявлениями к органам местного самоуправления об обязанности выделить земельный участок в счет причитающейся им доли из земель фонда перераспределения земель муниципального района.

Складывается негативная судебная практика, обязывающая органы местного самоуправления выделять таким собственникам земельные участки из фонда перераспределения земель. При этом эти земли в полном объеме предоставлены в аренду сельхозпроизводителям в установленном порядке и используются по назначению.

Одним из негативных аспектов отсутствия сведений о границах земель сельскохозяйственного назначения в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) могут являться риски недополучения местными бюджетами доходов от земельного налога.

В настоящее время в информационных ресурсах налоговых органов имеются сведения о земельных участках, доли в праве собственности на которые выражены в гектарах или баллах (балло-гектарах).

На основании пункта 1 статьи 392 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база по земельному налогу в отношении земельных участков, находящихся в долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

Согласно пункту 2 статьи 15 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее – Закон № 101-ФЗ), определение размеров земельных долей в гектарах или баллах является юридически действительным.

В случае представления органами Росреестра сведений о размерах земельных долей, выраженных в гектарах или баллах, у налогового органа отсутствуют правовые основания по расчету указанной доли в праве общей собственности и, соответственно, по исчислению земельного налога правообладателям указанных земельных участков.

Во исполнение пункта 4 статьи 15 Закона № 101-ФЗ Правительством Российской Федерации Постановлением от 16 сентября 2020 г. № 1475 утверждены Правила определения размеров земельных долей, выраженных в гектарах или баллах (балло-гектарах), в виде простой правильной дроби (далее – Правила). Однако применение указанного Порядка зависит исключительно от волеизъявления участников долевой собственности в случае, если они приняли

решение об утверждении расчета размера земельных долей единым способом (подпункт 9 пункта 3 статьи 14 Закона № 101-ФЗ).

Таким образом, в действующем законодательстве не предусмотрены правила определения размеров земельных долей, выраженных в гектарах или баллах (балло-гектарах), в виде простой правильной дроби, когда участники долевой собственности не приняли решение об утверждении расчета размера долей в праве общей собственности на земельный участок в целях их выражения единым способом.

Таким образом, налогообложение земельных участков фактически зависит от волеизъявления их собственников, что создает предпосылки для выпадающих налоговых доходов.

Учитывая важность задачи исполнения поручения Президента Российской Федерации о необходимости вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, участники "круглого стола", **р е к о м е н д у ю т:**

1. Правительству Российской Федерации:

- ускорить доработку проекта федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка вовлечения в оборот долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения";

- проработать вопрос правового регулирования особенностей постановки на кадастровый учет и оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения в случае их приватизации, если в их границах расположены водные объекты федерального значения;

- ускорить доработку проекта федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения",

устанавливающего обязательность пересчета размеров земельных долей, выраженных в гектарах или баллах, в виде простой правильной дроби и процедуру такого пересчета;

- рассмотреть возможность упрощения возмещения фактически понесенных расходов местных бюджетов на постановку на кадастровый учет земель сельскохозяйственного назначения;

- для обеспечения эффективного вовлечения в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в неразграниченной государственной собственности, рассмотреть возможность софинансирования расходов местных бюджетов на данные цели в порядке грантовой поддержки;

- рассмотреть возможность решения проблемы фактической ограниченности сельскохозяйственной земли при формировании земельного участка в счет выделяемых земельных долей, когда органы местного самоуправления обязаны по судебному решению компенсировать потери собственнику выделяемой доли;

- в целях ускорения процесса ввода в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения внести изменения в Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в части признания земельной доли, права на которую зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", невостребованной, в отношении которой правообладателем в течение 3-х и более лет с даты регистрации права собственности не проведены кадастровые работы по образованию участка и запретить оборот таких земельных долей.

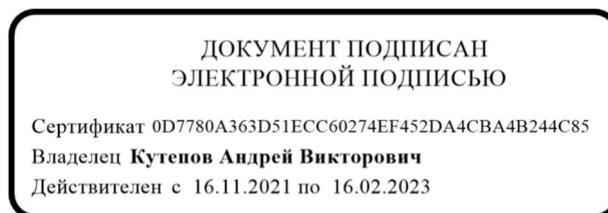
2. Субъектам Российской Федерации:

направлять информацию в Комитет Совета Федерации по экономической политике по проблемам постановки на кадастровый учет земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельных долей.

3. Комитету Совета Федерации по экономической политике:

продолжить мониторинг правоприменительной практики в сфере кадастрового учета земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельных долей.

Председатель комитета



А.В. Кутепов

Исп. Бокарев В.П.
(495) 986-68-70