

Заключение
Общественной палаты Российской Федерации
по результатам общественной экспертизы
проекта федерального закона № 127157-7 «О внесении изменений в
статьи 12 и 12.1 Федерального закона «Об обороте земель
сельскохозяйственного назначения»

11 апреля 2017 года Общественной палатой Российской Федерации (далее – Общественная палата) проведена общественная экспертиза проекта федерального закона № 127157-7 «О внесении изменений в статьи 12 и 12.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – законопроект, проект федерального закона).

Законопроект внесен в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы 18 марта 2017 года Законодательным Собранием Иркутской области.

Заключение Общественной палаты подготовлено на основании мнений, выводов, предложений и рекомендаций членов Общественной палаты, привлеченных к обсуждению общественных экспертов, в том числе членов Научно-консультативного совета при Общественной палате.

Общественная палата поддерживает основную идею проекта федерального закона, заключающуюся в совершенствовании регулирования общественных отношений в сфере продажи и приобретения муниципальных земельных долей путем установления цены муниципальной земельной доли в размере не более 15 процентов кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

В настоящее время в соответствии с пунктом 4 статьи 12 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ) в течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок,

находящийся в долевой собственности, по цене, определяемой как произведение 15 процентов кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли. Не позднее чем в течение одного месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится данная земельная доля, обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию о возможности приобретения земельной доли. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования. При этом в соответствии с пунктом 5.1 статьи 10 Федерального закона № 101-ФЗ цена уже выделенного в счет муниципальных (невостребованных) земельных долей участка установлена в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, что позволяет органам местного самоуправления реализовывать земельный участок по цене ниже 15 процентов кадастровой стоимости. Таким образом, действующее правовое регулирование создает ситуацию, в условиях которой сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства не заинтересованы в приобретении земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, ожидают истечения шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на невостребованные доли.

По мнению участников общественной экспертизы, предложенные авторами законопроекта изменения в части установления цены в размере не более 15 процентов будут способствовать произвольному определению органами местного самоуправления стоимости земельного участка, поскольку низший предел не установлен. Так, у органов местного самоуправления возникает право самостоятельно, по своему усмотрению, определять перечень лиц, которым возможно продавать земельный участок по цене 15 процентов, а

кому по иной, более низкой стоимости. Более того, в законопроекте отсутствует порядок определения цены земельного участка «не более 15 процентов». В соответствии с вышеизложенным такой подход к решению данного вопроса способствует созданию коррупционных рисков, при принятии соответствующих решений, со стороны ответственных органов исполнительной власти.

Участниками общественной экспертизы был предложен иной механизм определения цены земельной доли, находящейся в муниципальной собственности. Так, участники общественной экспертизы подчеркнули целесообразность проведения органами местного самоуправления аукциона по продаже земельных долей. Таким образом, начальная цена земельной доли на аукционе должна составлять не более 15 процентов кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка.

Также стоит отметить, что участники общественной экспертизы поддержали установление обязанности для органов местного самоуправления обращаться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные невостребованными, в том числе установление права выделять земельные участки в счет земельных долей, при условии не нарушения при этом требований к образуемым земельным участкам.

Кроме того, участники общественной экспертизы отметили необходимость создания единого портала продажи земельных долей в России, посредством которого возможно было бы осуществлять продажу земельных участков при помощи реализации механизмов аукционов.

На основании вышеизложенного Общественная палата Российской Федерации предлагает учесть указанные замечания и предложения при рассмотрении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона № 127157-7 «О внесении изменений в статьи 12 и 12.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».