**Процедура изъятия земельного участка из земель с/х назначения в свете изменений Федерального Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24.07.2002.**

Федеральным законом от 05.12.2022 №507-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101 – ФЗ и в отдельные законодательные акты РФ, которые направлены на совершенствование механизма изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации. Ожидается, что эти изменения позволят повысить эффективность вовлечения в сельскохозяйственный оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Основные новеллы, которые предусмотрены изменениями, - сокращение срока изъятия земельного участка сельскохозяйственного назначения, который не используется по целевому назначению в течение трех и более лет (т.е. зарастает) на момент проведения государственного земельного надзора.

Постановлением Правительства РФ от 18.09.2020 №1482 «О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации» определены следующие признаки неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению:

наличие на 50 и более процентах площади земельного участка зарастания сорными растениями и (или) древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полезащитных, плодовых и ягодных насаждений),

- наличие дерна, характеризующегося переплетением корней, побегов, корневищ многолетних сорных растений, глубина которого достигает 15 и более сантиметров (за исключением наличия дерна на земельных участках, предназначенных и используемых для выпаса сельскохозяйственных животных),

- распространение деградации земель;

- наличие зарастания на 20 и более процентах площади земельного участка, отнесенного к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям.

При этом признаки считаются признаками неиспользования земельных участков из земель сельхозназначения по целевому назначению, если одновременно с ними отсутствует ведение сельскохозяйственной деятельности на оставшейся площади земельного участка, либо ведение такой деятельности менее чем на 25 процентах площади земельного участка.

Также, согласно ч. 1 ст. 6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят у его собственника по решению суда в случае, если в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на дату проведения контрольного (надзорного) мероприятия такой земельный участок используется с нарушением законодательства Российской Федерации не менее трех лет подряд с даты выявления в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) данного нарушения;

Признаки использования земельных участков с нарушением законодательства РФ также определены Постановлением Правительства РФ от 18.09.2020 №1482.

В перечне таких признаков, в частности, указывается:

а) наличие на земельном участке постройки, имеющей признаки самовольной;

б) загрязнение земельного участка химическими веществами, в том числе радиоактивными, отходами производства, отнесенными в соответствии с законодательством Российской Федерации к I и II классу опасности;

в) захламление земельного участка иными предметами, не связанными с ведением сельского хозяйства, на 20 и более процентов площади земельного участка;

г) наличие на земельном участке, на котором осуществлена высадка сельскохозяйственных культур, сильной засоренности сорными растениями по перечню, предусмотренному приложением к настоящему документу: для малолетних сорняков на 1 м² свыше 250 штук; для многолетних, карантинных сорняков на 1 м² свыше 8 штук, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 настоящего документа.

Собственник земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, которому выдано предписание об устранении выявленного в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) нарушения обязательных требований, не вправе передавать такой земельный участок в залог, совершать сделки, направленные на переход, прекращение права собственности на такой земельный участок, за исключением перехода права в порядке универсального правопреемства, а также иные действия, направленные на прекращение права собственности на такой земельный участок.

У собственника есть возможность исполнить предписание по итогам выявленного нарушения и, в случае не устранения нарушения, начинается процедура изъятия участка.

В случае не устранения правонарушений, указанных в ч. 4 ст. 6 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в срок, установленный выданным предписанием, уполномоченный орган федерального государственного земельного контроля (надзора), выдавший такое предписание, после назначения административного наказания за неустранение указанных нарушений:

1) направляет материалы, подтверждающие не устранение правонарушений, в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

2) подает в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", в Россреестр, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства РФ.

**Оборот невостребованных земельных долей в свете изменений, внесенных Федеральным законом от 29.12.2022 №639-ФЗ в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».**

Кроме того, 29 декабря 2022 года, Федеральным законом №639-ФЗ внесены изменения в 101 Закон, которые направлены на совершенствование оборота невостребованных земельных долей из состава земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Статьей 12.1 №101-ФЗ определено понятие невостребованной земельной доли (невостребованной земельной долей может быть признана земельная доля, принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд, а также земельная доля, сведения, о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий).

Список невостребованных земельных долей представляется органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, на утверждение общему собранию участников долевой собственности.

С даты утверждения списка невостребованных земельных долей общим собранием участников долевой собственности земельные доли, сведения о которых включены в указанный список, признаются невостребованными.

В случае, если общим собранием участников долевой собственности в течение четырех месяцев со дня опубликования указанного списка не принято решение по вопросу о невостребованных земельных долях, орган местного самоуправления поселения или городского округа, утверждает такой список самостоятельно.

Данными изменениями порядок признания невостребованных долей значительно упрощен и исключает необходимость органам местного самоуправления поиска наследников невостребованных земельных долей.

В соответствии со ст. 19.3 101 Закона орган местного самоуправления по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе до 1 января 2025 года обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные невостребованными.

В случае отсутствия такого заявления, с 1 января 2025 года лицо, чья земельная доля признана невостребованной, утрачивает право собственности на такую земельную долю, а поселение или муниципальный, городской округ, приобретает на указанную земельную долю право муниципальной собственности.

До 1 января 2025 года орган местного самоуправления поселения или муниципального, городского округа, имеет право передавать в аренду невостребованные доли земельного участка в порядке, установленном земельным законодательством РФ.