Пояснительная записка
к проекту закона Республики Крым «О внесении изменений в статью 17 Закона Республики Крым «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений»

1. Цели и задачи законопроекта

Проект закона Республики Крым «О внесении изменений в статью 17 Закона Республики Крым «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» (далее – проект закона) подготовлен с целью определения минимального размера общей площади земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

Проект закона также направлен на упорядочение отношений, связанных с образованием земельного участка, в отношении которого принято решение об изъятии для государственных и муниципальных нужд и права на который сохраняются у правообладателя данного земельного участка, в целях его последующего использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

Принятие данного законопроекта не требует согласования с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, так как данное полномочие субъекта предусмотрено пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и не является особенностью нормативного регулирования Республики Крым.

2. Концепция предлагаемого законопроекта

Данным проектом закона предлагается установить минимальный размер земельных участков, который, в том числе, будет учитываться при принятии решения об изъятии части земельного участка, либо участка целиком в случае несоответствия его минимальному размеру.

3. Обоснование необходимости принятия законопроекта

Необходимость принятия данного законопроекта обусловлена следующим.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон 101-ФЗ) минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Согласно абзацу пятому пункта 1 статьи 4 Закона 101-ФЗ «требования настоящего пункта не распространяются на формируемые земельные участки

в целях их изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании утвержденных актов о выборе земельных участков для строительства и материалов предварительного согласования мест размещения объектов и (или) документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации». Тем самым подтверждено, что минимальные размеры вновь образуемых участков могут устанавливаться только для их образования и использования в сельскохозяйственной деятельности.

Министерство сельского хозяйства Республики Крым письмом от 05.12.2017 № 03/7713-17/1 в адрес Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым направило материалы по определению минимального размера образуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Крым.

Данные материалы подготовлены государственным бюджетным учреждением Республики Крым «Югагропромродуктивность» (далее – учреждение).

Для обоснования минимально допустимой площади остатка земельных угодий учреждением использована методика определения доходности. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- анализ данных статистики;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

Специалистами учреждения рассматривалась возможность использования собственником земельного участка способом, приносящим доход. Исходя из этого, рассмотрена возможность использования участков под выращивание овощей и картофеля, в связи с потоянным спросом и потребностью выращивания данных видов продукции в условиях импортозамещения.

Участки земель сельскохозяйственного назначения, занятые строениями и зданиями, предназначенными для первичной переработки, производства или хранения выращенной сельхозпродукции, не анализировались ввиду отсутствия подробной информации об их месторасположении, близости к источникам водообеспечения, энергоснабжения, удаленности от основных рынков сбыта и логистики перевозок.

Также, необходимым условием определения доходности от использования земельного участка является учет длины гона и ширины участка.

Кроме того, определение предельного размера земельного участка необходимо осуществлять исходя из требований рациональности и технического планирования территории. Для обеспечения укрупнения и сохранения компактности землепользований, согласования к требованиям земельного и градостроительного законодательства необходимо предусмотреть следующие факторы: расстояния между полевыми дорогами, идущими вдоль длинных сторон полей, ширину полевых дорог, наличие подъездов, разъездов, подходов к каждому участку, обеспечение минимального расстояния до расположения сельскохозяйственных и строительных объектов, находящихся на соседних участках, в соответствии с действующими нормативами планирования и застройки территорий. В связи с этим, считаем необходимым рассмотреть возможность консолидации вновь образованных земельных участков, права на которые сохраняются у правообладателей после изъятия иной части исходного земельного участка для государственных или муниципальных нужд, до размера не менее 1 га.

Проект закона был направлен на согласование в Государственно-правовое управление Президента Российской Федерации, Министерство экономического развития Российской Федерации, Министерство юстиции Российской Федерации. По итогам рассмотрения принципиальные возражения в принятии данного проекта закона отсутствуют.

Министерством сельского хозяйства Российской Федерации предлагалось дополнить проект закона нормами, определяющими предельный минимальный размер земельного участка, выделяемого из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель сельскохозяйственного назначения. Однако Министерство сельского хозяйства Республики Крым не поддерживает данные замечания по основаниям, указанным в сопроводительном письме от 15.03.2018 №06/597-17/2/2.

4. Прогноз последствий принятия проекта

Принятие данного проекта закона позволит сократить срок проведения процедуры изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в части урегулирования процедуры государственной регистрации прав на изымаемые земельные участки.

В целях сохранения и защиты прав граждан и юридических лиц, получивших земельные участки до принятия проекта Закона, предусмотрено исключение для предоставленным для ведения сельского хозяйства либо сформированным в счет долей в праве общей собственности на земельный участок до вступления в силу настоящего Закона.

Глава Республики Крым С. АКСЁНОВ