



**АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**  
**седьмого созыва**

**КОМИТЕТ**

**ПО ЭКОНОМИКЕ, ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВУ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКЕ**

В.И. Ленина пл., 1, г. Архангельск, 163000, тел.: (8182) 21-58-41, факс: (8182) 20-03-43, e-mail: econom@aosd.ru, http://www.aosd.ru

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**РЕКОМЕНДАЦИИ**

**круглого стола на тему**

**«Соблюдение земельного законодательства органами  
государственной власти и органами местного самоуправления  
при реализации полномочий собственника  
и контрольно-разрешительных функций при  
распоряжении земельными участками»**

19 октября 2021 года

Основу правового регулирования отношений государственной, муниципальной собственности и управления государственным, муниципальным имуществом в Российской Федерации составляют положения Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и целый комплекс иных федеральных законов.

Важнейшим конституционным принципом, на котором базируются отношения собственности на земельные участки, является использование и охрана земли и других природных ресурсов, которые могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

В Архангельской области приняты следующие областные законы, комплексно регулирующие порядок управления и распоряжения собственностью субъекта: Устав Архангельской области, закон Архангельской области от 21 января 2009 года № 655-33-ОЗ «О регулировании отдельных земельных отношений», закон Архангельской области от 07 октября 2003 года № 192-24-ОЗ «О порядке предоставления земельных участков отдельным категориям граждан», закон Архангельской области от 12 ноября 2002 года № 124-17-ОЗ «О приватизации государственного имущества Архангельской области» и т.д.

Муниципальными нормативными правовыми актами в соответствии с федеральными законами определяются порядок управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Для Архангельской области остается актуальной проблема ненадлежащего использования земельных участков, в том числе сельскохозяйственных угодий. По данным Североморского межрегионального управления Россельхознадзора в сельскохозяйственный оборот на территории Архангельской области не вовлечено 58 земельных участков общей площадью 270,81 га. Принудительное изъятие ненадлежаще используемых земель предусмотрено статьями 284-287 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 44-46, 54 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 6 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

С 2017 года в Архангельской области принудительно изъято пять земельных участков сельскохозяйственного назначения, общей площадью 25,6 га, из которых лишь один реализован на публичных торгах и, соответственно, вовлечен в хозяйственный оборот. Существующая проблема свидетельствует о необходимости совершенствования механизма вовлечения в оборот неиспользованных земель, а также воздействия на недобросовестных собственников и арендаторов земельных участков.

Целый комплекс негативных последствий, в числе которых не только деградация земель, существенное снижение плодородия почвы, сокращение аграрных площадей, но и снижение экономической отдачи от земельных ресурсов, вызван использованием земель сельскохозяйственного назначения не по целевому назначению и с нарушением законодательства Российской Федерации на территории МО «Заостровское». В период с 2016 по 2018 год в администрацию МО «Приморский муниципальный район» поступило более 50 обращений граждан и юридических лиц по вопросу включения в границы населенных пунктов земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в целях легализации незаконно возведенных жилых домов. Учитывая общественную значимость вопроса, возникает необходимость координирования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере земельных отношений.

Нарушения требований земельного законодательства выявляются в ходе проведения проверок в рамках осуществления муниципального

земельного контроля. Мероприятия по муниципальному земельному контролю осуществляются органами местного самоуправления муниципальных образований в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном Постановлением Правительства Архангельской области от 29 декабря 2014 года № 592-пп «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории Архангельской области», а также принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - административными регламентами осуществления муниципального земельного контроля.

Анализ исполнения ежегодных планов муниципальных проверок говорит о низкой результативности деятельности субъектов муниципального земельного контроля. Так, по сведениям Управления Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу за период с 2018 по 2019 год выявлено 2191 нарушение земельного законодательства, к административной ответственности привлечены 29 юридических лиц, 193 граждан и 22 должностных лица. При этом органами местного самоуправления инициировано привлечение к административной ответственности трех юридических лиц, двух должностных лиц и 30 граждан.

В целях вовлечения в хозяйственный оборот земель сельскохозяйственного назначения, усиления ответственности собственников, арендаторов, землепользователей земельных участков, координации действий органов государственной власти и органов местного самоуправления, с учетом состоявшегося обсуждения участники круглого стола рекомендуют:

## **1. Северморскому межрегиональному управлению Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору:**

1.1. Обеспечить консультационную поддержку органов местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области в части разъяснения порядка осуществления муниципального земельного контроля на территории Архангельской области в отношении земель (земельных участков) сельскохозяйственного назначения в рамках своих полномочий.

1.2. Содействовать в обобщении лучших практик выявления неиспользуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или используемых с нарушением законодательства Российской Федерации с последующим направлением информации в органы местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области.

## **2. Правительству Архангельской области:**

2.1. Проработать вопрос по формированию государственного заказа на повышение квалификации муниципальных служащих в области осуществления муниципального земельного контроля с привлечением специалистов Управления Росреестра по Архангельской области и Ненецкому

автономному округу и Североморского межрегионального управления Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору.

### **3. Министерству строительства и архитектуры Архангельской области:**

3.1. Продолжить взаимодействие с администрацией муниципального образования «Приморский муниципальный район» по вопросам внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки поселений Приморского муниципального района, связанных с исключением земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения и включения их в границы населенных пунктов.

3.2. Оказывать консультационное содействие администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район» при разработке документации по планировке территории, строительству инфраструктуры на земельных участках, переведенных из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов.

3.3. Обеспечить контроль рассмотрения проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 77 и 79 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации», подготовленного в целях введения правовой основы для включения сельскохозяйственных угодий, расположенных в Арктической зоне, в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

3.4. При рассмотрении предложений заинтересованных лиц об изменении функциональных и (или) территориальных зон в градостроительных документах муниципальных образований Архангельской области в целях дальнейшего перевода земель (земельных участков) сельскохозяйственного назначения в иные категории учитывать позицию министерства агропромышленного комплекса и торговли Архангельской области.

3.5. Обеспечить всестороннее рассмотрение обращений граждан (правообладателей земельных участков) о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области с учетом законодательства Российской Федерации и законодательства Архангельской области, а также аргументированной позиции администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район».

### **4. Министерству имущественных отношений Архангельской области:**

4.1. Проработать дополнительные механизмы вовлечения неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот. Например, рассмотреть возможность передачи неиспользуемых земельных участков в доверительное управление, в безвозмездное пользование

по программе «Арктический гектар» или муниципальным образованиям Архангельской области на безвозмездной основе.

4.2. Совместно с министерством агропромышленного комплекса и торговли Архангельской области рассмотреть возможность комплексного изменения концепции законодательного регулирования механизма принудительного изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в части сокращения срока неиспользования земельного участка, по истечении которого участок может быть изъят в судебном порядке, изменения периодичности проведения проверок государственного земельного надзора, изменения процедуры реализации изъятых земельных участков в случае, если повторные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися.

## **5. Министерству агропромышленного комплекса и торговли Архангельской области:**

5.1. Совместно с министерством строительства и архитектуры Архангельской области продолжить работу по внесению изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Градостроительный кодекс Российской Федерации в части возможности включения сельскохозяйственных угодий, находящихся на территории Арктической зоны Российской Федерации, в границы садоводств без изменения категории указанных земель.

5.2. Оказать методическую и консультационную поддержку органам местного самоуправления муниципальных районов, муниципальных и городских округов Архангельской области по вопросу поиска и проведения процедуры признания земельных долей невостребованными.

5.3. Совместно с министерством связи и информационных технологий Архангельской области продолжить работу по внесению актуальных сведений о земельных участках сельскохозяйственного назначения на Геопортале Архангельской области.

5.4. Совместно с министерством имущественных отношений Архангельской области, Североморским межрегиональным управлением Россельхознадзора, министерством строительства и архитектуры Архангельской области проработать вопрос совершенствования организации, сокращения сроков принятия решения по вопросу согласования включения сельскохозяйственных земель в иные категории земель с учетом предупреждения необоснованного исключения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

## **6. Администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район»:**

6.1. Обратить внимание на необходимость активизации деятельности в части эффективного исполнения ежегодного плана муниципального земельного контроля.

6.2. При формировании плана муниципального земельного контроля на очередной год учитывать необходимость усиления контроля за соблюдением гражданами и юридическими лицами законодательства о градостроительной деятельности, использованием земельных участков в соответствии с их целевым назначением, а также необходимость предупреждения строительства объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками.

6.3. Предоставлять министерству строительства и архитектуры Архангельской области аргументированную и обоснованную позицию муниципального района по всем поступающим предложениям заинтересованных лиц о внесении изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки муниципального образования «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области в целях перевода земель из земель сельскохозяйственного назначения.

6.4. Оказывать министерству строительства и архитектуры Архангельской области всестороннее содействие в организации рассмотрения поступающих от граждан и юридических лиц обращений по вопросу внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Заостровское» Приморского муниципального района Архангельской области в части изменения границ населенных пунктов путем изменения категории земель сельскохозяйственного назначения на земли населенных пунктов в отношении земельных участков, расположенных на территории поселений.

## **7. Органам местного самоуправления муниципальных районов, муниципальных и городских округов Архангельской области:**

7.1. Предусмотреть привлечение граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций к проведению общественных проверок, анализу и общественной оценке издаваемых органами местного самоуправления актов и принимаемых ими решений в рамках осуществления муниципального земельного контроля.

7.2. Проанализировать причины неисполнения ежегодных планов осуществления муниципального земельного контроля и разработать комплекс мероприятий по активизации взаимодействия с органами федерального государственного контроля (надзора), органами прокуратуры, Управлением Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу. При необходимости внести изменения в административные регламенты осуществления муниципального земельного контроля.

7.3. Осуществлять ежеквартальный мониторинг платежной дисциплины по арендной плате за пользование земельными участками, оперативно принимать меры по недопущению образования задолженности по арендной плате за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности: проводить профилактическую и разъяснительную работу, претензионную работу, а также своевременно принимать меры по взысканию задолженности в судебном порядке.

7.4. Главам муниципальных районов, муниципальных и городских округов Архангельской области держать на контроле ситуацию по снижению задолженности по арендным платежам за пользование земельными участками, обеспечить координацию деятельности органов местного самоуправления по указанному вопросу.

7.5. Проработать вопрос о возможности использования положительной практики профилактического взаимодействия с арендаторами Администрации городского округа Архангельской области «Северодвинск» в части включения в качестве обязательного условия расчетов и платежей в договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенные на торгах, обеспечительного платежа в размере 50 процентов от размера ежегодной арендной платы.

7.6. Проработать вопрос разработки поэтапного плана поиска земельных долей, принадлежащих на праве собственности гражданам, которые не передали эти земельные доли в аренду или не распорядились ими иным образом в течение трех и более лет подряд и признания указанных земельных долей невостребованными земельными долями.

7.7. Обеспечить регулярный мониторинг особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий и сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), на предмет их использования не по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации.

7.8. В рамках межведомственного взаимодействия обеспечить оперативную передачу информации о неиспользуемых длительное время или используемых с нарушением законодательства Российской Федерации сельскохозяйственных угодий с хорошими качественными характеристиками и высокой инвестиционной привлекательностью в Североморское межрегиональное управление Россельхознадзора в целях своевременного проведения ими процедуры принудительного изъятия.

7.9. Оказывать всестороннее содействие министерству имущественных отношений Архангельской области в поиске потенциальных инвесторов на принудительно изъятые земельные участки сельскохозяйственного назначения в случае, если повторные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, в целях скорейшего вовлечения указанных земельных участков в хозяйственный оборот.

7.10. Активизировать реализацию мероприятий по проведению кадастровых работ и мониторинга земель сельскохозяйственного назначения. Обеспечить своевременное направление заявок на участие в конкурсе на предоставление субсидии из областного бюджета бюджетам муниципальных районов, муниципальных округов и городских округов Архангельской области на софинансирование мероприятий по проведению кадастровых работ и мониторинга земель сельскохозяйственного назначения в рамках государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования

рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия Архангельской области, утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 09 октября 2012 года № 436-пп.

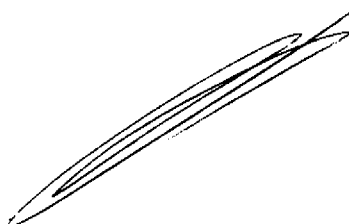
#### **8. Архангельскому областному Собранию депутатов:**

8.1. Обеспечить контроль за реализацией рекомендаций, принятых по итогам проведения круглого стола на тему «Соблюдение земельного законодательства органами государственной власти и органами местного самоуправления при реализации полномочий собственника и контрольно-разрешительных функций при распоряжении земельными участками».

8.2. Включить в план работы Координационного Совета представительных органов муниципальных образований Архангельской области при Архангельском областном Собрании депутатов на 2022 год вопрос «Осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципальных образований Архангельской области».

8.3. Рассмотреть возможность организации и проведения круглого стола на тему «Практика осуществления муниципального контроля в сфере благоустройства» с участием прокуратуры Архангельской области и муниципальных образований Архангельской области.

Председатель комитета  
по экономике, предпринимательству  
и инвестиционной политике



А.М. Фролов