**Изъятие земельных участков**

**из земель сельскохозяйственного назначения: случаи и порядок.**

Случаи изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения можно разделить на две группы:

1. Изъятие в связи с нарушением собственниками земельных участков требований в отношении использования земель сельскохозяйственного назначения, установленных законодательством РФ.

2. Изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В первой группе случаев обязательно имеет место ненадлежащее использование или неиспользование собственником участка из земель сельскохозяйственного назначения. Во второй группе случаев изъятие не связано с какими-либо нарушениями, а вызвано необходимостью использования данного участка для определенных целей федерального, регионального или местного значения.

Соответственно отличается и порядок изъятия земельных участков.

*1. Изъятие в связи с нарушением собственниками земельных участков требований в отношении использования земель сельскохозяйственного назначения, установленных законодательством РФ.*

В целях совершенствования механизма изъятия неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения и вовлечения таких земель в сельскохозяйственный оборот принят Федеральный [закон](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=387132) от 03.07.2016 N 354-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации".

Согласно [п. 1 ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=204) Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте земель), земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят у его собственника по решению суда в случаях, если:

1) в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на дату проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлен факт неиспользования такого земельного участка по целевому назначению в течение трех и более лет;

2) в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на дату проведения контрольного (надзорного) мероприятия такой земельный участок используется с нарушением законодательства РФ не менее трех лет подряд с даты выявления в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) данного нарушения;

3) такой земельный участок используется с нарушением законодательства РФ, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде;

4) приобретенный в соответствии со [ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=203) Закона об обороте земель такой земельный участок не используется по целевому назначению по истечении одного года с даты его приобретения.

[Критерии](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=442660&dst=100008) существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения утверждены Постановлением Правительства РФ от 22.07.2011 N 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», а размер причиненного окружающей среде вреда определяется в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454061) от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды". [Признаки](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=362716&dst=100009) неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства РФ утверждены Постановлением Правительства РФ от 18.09.2020 N 1482 «О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации».

Согласно [п. 4 ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=212) Закона об обороте земель в случае неустранения правонарушений, указанных в [п. 1 ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=204) Закона об обороте земель, в срок, установленный выданным предписанием об устранении выявленного нарушения обязательных требований, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора), выдавший такое предписание, после назначения административного наказания за неустранение указанных нарушений в срок не позднее десяти рабочих дней со дня вступления в силу решения о привлечении виновного лица к административной ответственности за неисполнение такого предписания:

1) направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений, указанных в [п. 1 ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=204) Закона об обороте земель, в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ;

2) подает в порядке, установленном Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452774) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закона о регистрации недвижимости), в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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.

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ в течение двух месяцев со дня поступления материалов, указанных в [пп. 1 п. 4 ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=213) Закона об обороте земель, обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из оснований, предусмотренных [п. 1 ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=204) Закона об обороте земель, и о его продаже с публичных торгов ([п. 5 ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=215) Закона об обороте земель).

В течение четырех месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из оснований, предусмотренных [п. 1 ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=204) Закона об обороте земель, и о его продаже с публичных торгов уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ в отношении такого земельного участка проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных [ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=203) Закона об обороте земель ([п. 6 ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=216) Закона об обороте земель).

Средства, вырученные от продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с публичных торгов либо приобретения такого земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследований его в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=406099) от 16.071998 N 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» ([п. 14 ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&dst=246) Закона об обороте земель).

Особенности государственной регистрации прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства РФ предусмотрены [ст. 60.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452774&dst=101099) Закона о регистрации недвижимости.

*2. Изъятие земель сельскохозяйственного назначения для государственных или муниципальных нужд.*

Согласно ст. 6.1 Закона об обороте земель принудительное изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

Изъятие земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для государственных или муниципальных нужд может осуществляться в целях строительства, реконструкции объектов федерального, регионального или местного значения, создания или расширения особо охраняемой природной территории, выполнения международного договора или проведения работ, связанных с пользованием недрами (п. п. 1, 2 ст. 56.3 Земельного Кодекса РФ (далее - ЗК РФ).

Изъятие производится по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных ст. 56.2 ЗК РФ, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства, поданного организацией, указанной в п. 1 ст. 56.4 ЗК РФ (п. 4 ст. 56.3 ЗК РФ).

Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами (п. 8 ст. 56.3 ЗК РФ).

Не менее чем за 60 дней до принятия решения об изъятии уполномоченные органы исполнительной власти или органы местного самоуправления обязаны принять меры для выявления лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд, если в ЕГРН отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на данные участки. Такие меры включают в себя:

- запрос сведений в архивах, органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также у предполагаемых правообладателей изымаемых земельных участков или иных объектов недвижимого имущества;

- опубликование в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального округа или городского округа (муниципального района в случае, если такие земельные участки расположены на межселенной территории), по месту нахождения земельных участков, сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- размещение на официальном сайте уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, а также на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет сообщения о планируемом изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- размещение сообщения о планируемом изъятии земельных участков на информационном щите в границах населенного пункта, на территории которого расположены земельные участки, подлежащие изъятию, а в случае, если такие земельные участки расположены за пределами границ населенного пункта, на информационном щите в границах соответствующего муниципального образования (п. 1 ст. 56.5 ЗК РФ).

Собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков, подлежащих изъятию, в течение 60 дней со дня опубликования сообщения подают заявления в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления об учете их прав (обременений прав) на земельные участки с приложением копий документов, подтверждающих эти права (обременения прав) (п. 8 ст. 56.5 ЗК РФ).

Правообладатели, права которых на земельные участки не были выявлены в указанном порядке, могут требовать возмещения от лица, которому предоставлены такие земельные участки (за исключением лиц, которым земельные участки предоставлены на праве безвозмездного пользования), либо при отсутствии указанного лица - требовать возмещения за счет соответственно казны РФ, казны субъекта РФ, казны муниципального образования. Возврат земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества прежним правообладателям не осуществляется (п. 11 ст. 56.5 ЗК РФ).

По истечении срока, установленного для выявления правообладателей земельных участков, подлежащих изъятию, уполномоченный орган принимает решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в порядке, установленном ст. 56.6 ЗК РФ.

В течение 10 дней со дня принятия решения об изъятии уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение:

- осуществляют размещение решения об изъятии на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

- обеспечивают опубликование решения об изъятии (за исключением приложений к нему) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального округа или городского округа (муниципального района в случае, если земельные участки, подлежащие изъятию, расположены на межселенной территории) по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию;

- направляют копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов по почтовым адресам, указанным в ЕГРН;

- направляют копию решения об изъятии в орган регистрации прав;

- направляют организации, подавшей ходатайство об изъятии (при наличии такого ходатайства), копию решения об изъятии, сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними, о лицах, являющихся правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, а также копии документов, подтверждающих права указанных лиц на изымаемые земельные участки и (или) на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества (п. 10 ст. 56.6 ЗК РФ).

Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия и может быть обжаловано в суд в течение 3 месяцев со дня уведомления правообладателя о принятом решении (п. п. 13, 14 ст. 56.6 ЗК РФ).

Следующим этапом процедуры изъятия является подготовка соглашения об изъятии недвижимости и направление проекта соглашения сторонам для подписания в порядке, установленном ст. 56.7 ЗК РФ. Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, определяется в соответствии со ст. 56.8 ЗК РФ и Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Соглашение об изъятии заключается в письменной форме между правообладателем изымаемой недвижимости и уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, а в случае, если изъятие земельных участков осуществляется на основании ходатайства об изъятии, также организацией, подавшей такое ходатайство (п. 1 ст. 56.10 ЗК РФ).

Правообладатель изымаемого земельного участка подписывает соглашение об изъятии и направляет его в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, в организацию, подавшую ходатайство. При наличии возражений, в том числе по размеру предлагаемого возмещения, правообладатель участка вправе направить указанным лицам уведомление об отказе в подписании соглашения или предложения об изменении условий данного соглашения, в том числе предложения об изменении размера возмещения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы (п. п. 8, 9 ст. 56.10 ЗК РФ).

Если земельный участок сельскохозяйственного назначения находится в долевой собственности более чем пяти лиц, участники долевой собственности на общем собрании могут принять решения о заключении соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, об отказе заключить данное соглашение либо о предложениях об изменении его условий, а также о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности заключать указанное соглашение (пп. 6, 10 п. 3 ст. 14 Закона об обороте земель). Решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения принимаются в порядке, установленном ст. 14.1 Закона об обороте земель.

В случае, если по истечении 90 дней со дня получения правообладателем изымаемого земельного участка проекта соглашения оно не подписано, уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо организация, на основании ходатайства которой принято решение об изъятии, имеют право обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка сельскохозяйственного назначения и (или) расположенных на нем объектов недвижимости (п. 10 ст. 56.10 ЗК РФ).

Возмещение за изымаемые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества осуществляется за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы РФ или в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, поданного организацией, указанной в п. п. 1 и 2 ст. 56.4 ЗК РФ, за счет средств указанной организации (п. 13 ст. 56.10 ЗК РФ).

Заключение соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступление в законную силу решения суда о принудительном изъятии земельного участка является основанием для государственной регистрации перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества. Права на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества прекращаются с момента государственной регистрации прекращения данных прав, если законодательством РФ не установлено иное (пп. 6 п. 1, 3 ст. 56.11 ЗК РФ).

Особенности государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета при изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд установлены ст. 60 Закона о регистрации недвижимости.