УТВЕРЖДЕНЫ

Постановлением
Президиума Арбитражного суда
Дальневосточного округа
от 22 ноября 2024 года № 17

Постановлением
Президиума Арбитражного суда
Восточно-Сибирского округа
от 05 декабря 2024 года № 14

РЕКОМЕНДАЦИИ НАУЧНО-КОНСУЛЬТАТИВНЫХ СОВЕТОВ ПРИ АРБИТРАЖНЫХ СУДАХ ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО И ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГОВ

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ АРБИТРАЖНЫХ СУДОВ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

г. Хабаровск 01 ноября 2024 года

Научно-консультативные советы при арбитражных судах Дальневосточного и Восточно-Сибирского округов в целях обеспечения единообразия в толковании и применении земельного законодательства рекомендуют при рассмотрении дел исходить из следующих положений.

1. Допустимо ли при рассмотрении дел о признании недействительным решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении публичного сервитута в отношении земельного участка, принадлежащего Министерству обороны Российской Федерации, исходить исключительно из того, что публичный сервитут не может быть установлен в отношении земельных участков, используемых в интересах Вооруженных Сил Российской Федерации, как изъятых из гражданского оборота и препятствующих использованию объектов военной инфраструктуры по прямому назначению?

Нахождение земельного участка в пользовании Министерства обороны Российской Федерации не свидетельствует о безусловном запрете на установление публичного сервитута в отношении такого земельного участка.

Судам при рассмотрении конкретных споров для решения вопроса о правомерности установления публичного сервитута в отношении такой категории земель необходимо констатировать не только сам факт нахождения земельного участка в пользовании Вооруженных Сил Российской Федерации, но и обстоятельства, явно свидетельствующие о том, что установление публичного сервитута в отношении спорного участка не будет создавать ограничения правомочий его собственника, в том числе в части использования по назначению расположенных на нем объектов военной инфраструктуры, а также угрозу их безопасности.

Кроме того, установление публичного сервитута не должно противоречить целевому назначению и разрешенному использованию земельного участка.

Доводы Министерства обороны Российской Федерации относительно потребности в использовании соответствующего земельного участка для выполнения возложенных на него задач подлежат оценке судом, однако не во всех случаях, с учетом иных

обстоятельств дела, могут быть приняты во внимание для решения вопроса о правомерности (неправомерности) установления публичного сервитута в отношении земельного участка, принадлежащего Министерству обороны Российской Федерации.

2. Каков порядок изменения размера арендной платы на размер уровня инфляции за пользование земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности и предоставленными в аренду на торгах?

В соответствии с частью 1 статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой указанной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон (часть 2 статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В случае закрепления в аукционной документации и договоре аренды условия о возможности изменения размера арендной платы на размер уровня инфляции за пользование земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности и предоставленным в аренду на торгах, вопрос о необходимости направления арендодателем в адрес арендатора уведомления об изменении размера арендной платы подлежит разрешению с учетом статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходя из положений аукционной документации и договора аренды.

3. Каков порядок определения на основании пункта 14 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации расчетной величины предела увеличения площади земельного участка, на который возникает право частной собственности по итогу завершения процедуры перераспределения земельных участков?

Площадь земельного участка, на который возникает право частной собственности, по общему правилу, не может превышать площадь такого земельного участка, указанную в схеме расположения земельного участка или проекте межевания территории, в соответствии с которыми такой земельный участок был образован, более чем на десять процентов (пункт 14 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем при наличии оснований для перераспределения земельных участков, предусмотренных пунктом 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, судам применительно к обстоятельствам конкретного дела при определении расчетной величины предела увеличения площади земельного участка, на который возникает право частной собственности по итогу завершения процедуры перераспределения земельных участков, следует оценивать увеличение площади земельного участка с точки зрения существенности, соразмерности и обоснованности, а также устанавливать, преследует ли заявитель цель получения спорного земельного участка в частную собственность в обход

процедуры, предусмотренной земельным законодательством для предоставления публичных земельных участков в собственность.

4. Является ли факт формирования земельного участка определенной площади достаточным и безусловным доказательством факта использования участка в последующий период именно этой площадью при рассмотрении споров о взыскании неосновательного обогащения за фактическое использование земельного участка в отсутствие заключенного договора аренды?

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с названным Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с данным Федеральным законом сведений.

В силу подпункта 9 части 4 статьи 8 указанного Федерального закона площадь земельного участка является одной из основных характеристик такого объекта недвижимости.

Вместе с тем, презумпция достоверности сведений о площади сформированного земельного участка, содержащихся в публичном реестре недвижимости, не исключает возможность изменения характеристик расположенных на нем объектов, влияющих на площадь фактически используемого земельного участка (раздел земельного участка при продаже части объектов, снятие части объектов с кадастрового учета, реконструкция объекта недвижимости, изменение его назначения и прочее).

5. Распространяются ли положения статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации о переходе к покупателю права собственности на земельный участок, на котором расположен продаваемый объект недвижимости и который необходим для его использования, на сделки по приватизации объектов недвижимости?

Принимая во внимание наличие специального правового регулирования отношений, возникающих при приватизации государственного и муниципального имущества, включая отношения по отчуждению земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости (статья 217 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункты 1, 2 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»), положения статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются на правоотношения, возникающие при приватизации государственного или муниципального недвижимого имущества, в связи с чем к приобретателю недвижимого имущества в рамках процесса приватизации автоматически не переходит право собственности на часть земельного участка под данным недвижимым имуществом.

В случае установления, что в выкупную цену продаваемого объекта недвижимости не включена стоимость соответствующей части земельного участка, с учетом принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации), приобретатель объекта недвижимости обязан в силу пункта 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001

№ 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования земельный участок, расположенный под приобретенным объектом недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Возможно ли сохранение самовольной постройки и признание на нее права собственности в случае, если она частично расположена на земельном участке, не принадлежащем лицу, которое ее возвело?

Исходя из положений пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, принимая во внимания разъяснения, изложенные в абзаце третьем пункта 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», при разрешении споров, связанных с сохранением построек, частично возведенных на земельном участке, не предоставленном застройщику для строительства, необходимо исходить из оценки фактических обстоятельств конкретного дела с учетом соблюдения баланса интересов лица, возведшего такую постройку, и собственника соответствующего земельного участка.

К числу таких обстоятельств, подлежащих оценке, в том числе относятся отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан, установление воли собственника земельного участка на предоставление его для строительства объекта, добросовестность застройщика, допустившего размещение возводимого объекта на смежном земельном участке, незначительность нарушения градостроительных и строительных норм и правил, возможность демонтажа части здания без ущерба целостности всей конструкции здания, соразмерность применяемой к застройщику меры ответственности в виде сноса постройки допущенному нарушению прав собственника смежного земельного участка.

7. Каков надлежащий способ защиты у лиц (правообладателей земельных участков, находящихся в публичной собственности; собственников объектов недвижимости, расположенных на таких землях), не согласных с решением уполномоченного органа об утверждении схемы расположения земельного участка в случаях, когда между ними и иными субъектами, претендующими на получение прав в отношении вновь образованных участков, имеется спор в части площади и границ образуемого земельного участка?

Допустимо ли оспаривание правообладателем земельного участка, субъектом вещного права на объекты недвижимости, находящиеся на таком участке, решения уполномоченного органа об утверждении схемы расположения земельного участка или проекта межевания территории?

Спор собственников объектов недвижимости и правообладателей земельных участков, находящихся в публичной собственности, с субъектами, претендующими на получение смежных земельных участков из состава таких земель в порядке статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации (раздел земельного участка), относительно площади и границ земельных участков может быть рассмотрен в рамках искового производства.

Пункт 7 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает административный порядок раздела земельного участка, находящегося в публичной

собственности. При этом данная статья не запрещает раздел земельного участка в судебном порядке в случае наличия спора о причинах такого раздела или о площади и (или) границах образуемых в результате раздела земельных участков. Возможность раздела земельного участка в судебном порядке прямо предусмотрена подпунктом 2 пункта 4 статьи 11.2, статьей 64 Земельного кодекса Российской Федерации.

Поскольку непосредственными участниками возникшего спора являются смежные землепользователи (собственники объектов недвижимого имущества), которые приобрели права на землю, либо претендуют на ее получение, вопрос об установлении границ вновь образуемого смежного земельного участка, из состава земель, находящихся в публичной собственности, разрешается в судебном порядке по требованию об образовании земельного участка и установлении его границ без предварительного оспаривания решения публичного собственника об утверждении схемы расположения земельного участка.

Уполномоченный орган, принявший решение об утверждении схемы расположения земельного участка, привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора. Суд при рассмотрении дела дает оценку законности принятого уполномоченным органом решения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территорий.

Решение суда по итогам разрешения спора должно содержать сведения о площади и границах земельного участка и является основанием для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

Предъявление требования о признании недействительным решения уполномоченного органа об утверждении схемы расположения земельного участка в порядке, предусмотренном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, само по себе не является препятствием для рассмотрения возникшего спора. В этом случае суд рассматривает дело по правилам искового производства с участием субъектов, претендующих на получение земельных участков как сторон спора, с учетом того, что разногласия относительно границ образуемого земельного участка возникают между смежными землепользователями. Суд по такому делу разрешает возникающий спор о границах, поэтому его решение должно содержать сведения, необходимые для образования земельного участка и постановки на государственный кадастровый учет.

8. В случае расположения на неделимом земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, нескольких зданий, принадлежащих разным лицам, одно из которых является самовольной постройкой и сведения о правах на него отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, подлежит ли учету площадь части такого участка, занятой этой постройкой и необходимой для ее использования, или площадь самой постройки при определении размера платы за пользование земельным участком для собственников других зданий или помещений в них (при взыскании с таких собственников органом публичной власти соответствующего неосновательного обогащения)?

С учетом положений подпункта 7 пункта 1 статьи 1, пункта 10 статьи 39.20, пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, с целью соблюдения принципа платности использования земли, принимая во внимание особый правовой режим неделимого земельного участка, с

лиц, объекты недвижимости которых расположены на этом участке, подлежит взысканию сумма неосновательного обогащения, рассчитываемая исходя из площади всего участка с последующим ее распределением между ними.

Площадь части земельного участка, на которой расположена самовольная постройка и которая была бы необходима для ее использования в случае, если бы эта постройка не являлась самовольной, подлежит учету при определении сумм неосновательного обогащения за пользование единым участком для всех лиц, объекты недвижимости которых расположены на этом участке – и для лица, которое возвело самовольную постройку или стало бы ее собственником, если бы эта постройка не являлась самовольной, и для собственников других зданий или помещений в них, расположенных на этом участке.

При этом суммы неосновательного обогащения за пользование участком, подлежащие уплате собственниками законно возведенных зданий или помещений в них, подлежат определению исходя из принадлежащих им долей в праве на соответствующие здания или помещения в них (исключая соответствующую сумму, приходящуюся на лицо, которое возвело самовольную постройку).

9. К полномочиям какого органа государственной власти или органа местного самоуправления относится принятие решения об установлении публичного сервитута, необходимого для размещения линейного объекта, в случае расположения (планируемого расположения) этого объекта на нескольких земельных участках, которые или часть из которых относятся к землям лесного фонда?

Из системного толкования положений статей 39.37, 39.38 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 9, 23, пункта 4 части 1 статьи 83 Лесного кодекса Российской Федерации, следует, что в процедуре установления публичного сервитута для целей, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации, критерием разграничения компетенции по принятию соответствующего решения является не принадлежность земельных участков или конкретная категория земель, а назначение инженерного сооружения, для размещения которого устанавливается публичный сервитут.

Следовательно, принятие решения об установлении публичного сервитута, необходимого для размещения линейного объекта, независимо от принадлежности и категории земельных участков, на которых этот объект расположен (должен быть расположен), относится к полномочиям органа государственной власти или местного самоуправления, предусмотренного статьей 39.38 Земельного кодекса Российской Федерации, в зависимости от назначения такого линейного объекта.

Вместе с тем в случае, когда все испрашиваемые под обременение земельные участки находятся в составе земель лесного фонда, органом государственной власти, обладающим полномочиями по установлению публичного сервитута, является уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации в области лесных отношений.

10. Какие правовые последствия для договора аренды лесного участка влечет включение такого участка или его части в пределы границ населенных пунктов в результате установления или изменения границ последнего?

Является ли изменение границ населенного пункта в таком случае основанием для прекращения обязательств сторон, расторжения договора, изменения его условий?

Имеет ли право арендатор в связи с изменением категории земель самостоятельно выбирать любой вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны?

Включение лесного участка, являющегося предметом договора аренды, в границы населенных пунктов в соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» влечет изменение категории земельного участка с земель лесного фонда на земли населенных пунктов.

По общему правилу, согласно пункту 4 статьи 8 Земельного кодекса Российской Федерации такое изменение не является основанием для прекращения прав арендатора на земельный участок.

Вместе с тем согласно статье 72 Лесного кодекса Российской Федерации договор аренды лесного участка заключается в целях предоставлению арендатору прав на осуществление одного или нескольких видов пользования лесом на нем из числа указанных в статье 25 Лесного кодекса Российской Федерации.

После включения земельного участка из состава земель лесного фонда, ранее предоставленного в аренду, в земли населенных пунктов градостроительные регламенты для территориальной зоны, в которой находится такой земельный участок, могут предусматривать виды его использования как сохраняющие возможность использовать такой земельный участок в соответствии с целями договора аренды, так и не предусматривающие ее.

В ситуации, когда градостроительные регламенты для территориальной зоны, в которой находится земельный участок, не предусматривают возможность его использования в соответствии с целями, указанными в договоре аренды, обязательства сторон по договору аренды прекращаются в силу статьи 416 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае, когда градостроительные регламенты предусматривают виды разрешенного использования земельного участка, соответствующие целям договора аренды, и арендатор выбирает такой вид разрешенного использования, имеются основания согласно статье 451 Гражданского кодекса Российской Федерации для изменения договора в части арендодателя и размера арендной платы.

При этом арендатор не может выбрать вид разрешенного использования, не соответствующий целям договора аренды и видам использования лесов, указанным в статье 25 Лесного кодекса Российской Федерации.

11. Возможно ли внесение изменений на основании части 2 статьи 74.1 Лесного кодекса Российской Федерации в договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного по результатам торгов (лесного конкурса), во внесудебном порядке (по соглашению сторон) с учетом нового изложения диспозиции части 3 статьи 74.1 указанного Кодекса в редакции Федерального закона от 29.12.2022 № 600-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации»?

Новая редакция части 3 статьи 74.1 Лесного кодекса Российской Федерации по своему общему содержанию направлена на сохранение лесов как национального ресурса, а также на укрепление ответственности арендатора в случае игнорирования (ненадлежащего исполнения) обязательств по предотвращению (предупреждению) лесных пожаров.

Таким образом, буквальное толкование диспозиции части 3 статьи 74.1 Лесного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 29.12.2022 № 600-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации») позволяет сделать вывод об исключении законодателем судебного порядка внесения изменения в договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае существенного изменения количественных и качественных характеристик такого лесного участка.

При этом содержание части 2 статьи 74.1 Лесного кодекса Российской Федерации, регламентирующей условия, при которых возможно внесение изменений в договор аренды лесного участка, заключенного по результатам торгов, осталось в прежнем правовом поле. Перечисленные в данной норме основания должны носить безусловный (объективный) характер, который напрямую не связан с волеизъявлением сторон договора аренды (существенное изменение параметров использования лесов (возрасты рубок, расчетная лесосека, сроки использования лесов), количественные и качественные характеристики лесного участка).

Закрепление актуальных (новых) сведений о лесах и лесных ресурсах, об их количественных и качественных показателях в силу подпункта 1 пункта 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 2 статьи 74.1 Лесного кодекса Российской Федерации может явиться объективным (необходимым) условием для внесения изменений в договор аренды лесного участка, заключенный по результатам торгов.

Исключение из содержания части 3 статьи 74.1 Лесного кодекса Российской Федерации императивного судебного порядка внесения таких изменений в договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, свидетельствует о возможности их юридического оформления посредством соответствующего соглашения сторон (при отсутствии разногласий у участников договора), без инициирования судебного разбирательства.

При этом внесение изменений в договор аренды лесного участка в связи с корректировкой данных лесохозяйственного регламента, по смыслу положений части 2 статьи 73.1 Лесного кодекса Российской Федерации, не является изменением условий состоявшихся торгов, не зависит от сторон, а является прямым следствием объективного изменения нормативного содержания акта, на основании которого изначально формировались условия торгов.

12. Каким образом должен обеспечиваться баланс публичных и частных интересов при изъятии для государственных или муниципальных нужд земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в пользу лиц, получивших лицензии на право пользования недрами?

Учитывая разрешительный характер деятельности по освоению недр, наличие лицензии предоставляет необходимые права соответствующему лицу, но не

свидетельствует о безусловной направленности его действий на удовлетворение публичного интереса, обеспечение общественных потребностей.

Наличие у недропользователя статуса резидента территорий опережающего развития также не может служить обоснованием наличия государственной нужды, как и факт представляемых налоговых и иных льгот в связи с приобретением данного статуса.

Факт добычи полезных ископаемых, относящихся к основным видам стратегического минерального сырья в соответствии со Стратегией развития минерально-сырьевой базы Российской Федерации на период до 2035 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.12.2018 № 2914-р[1], также не может являться аргументом, подтверждающим наличие государственной нужды в настоящем случае, поскольку планируемые к добыче полезные ископаемые на спорных земельных участках (например, свинец, цинк, серебро, золото) не являются уникальными, не относятся к категории дефицитных и добываемых только на заявленных к изъятию земельных участках. Стратегия определяет приоритеты, цели и задачи геологической отрасли, направленные на устойчивое обеспечение минеральным сырьем потребностей экономики Российской Федерации, включая экспортные обязательства, и не является подтверждением наличия государственного приоритета в данной области перед иными.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 30.09.2019 № 2438-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Каменный карьер «Марушкины ворота» на нарушение конституционных прав и свобод положениями статей 56.3, 56.4 и пунктом 7 статьи 56.6 Земельного кодекса Российской Федерации», принудительное изъятие земельных участков у собственников и иных законных владельцев допустимо лишь в случае имеющихся объективных публичных интересов, оправдывающих необходимость такого изъятия. Соблюдение данного требования приобретает особую значимость при принудительном изъятии земельного участка у одного хозяйствующего субъекта в целях предоставления его другому хозяйствующему субъекту – недропользователю. В данном случае также возникает конфликт частных интересов, связанный, в том числе с осуществлением предпринимательской деятельности и получением прибыли, наличие которого обусловливает обязанность уполномоченных государственных и муниципальных органов действовать при его разрешении с необходимой степенью осмотрительности, с тем, чтобы принудительное перераспределение земельных участков между хозяйствующими субъектами было действительно нужно для решения имеющих приоритетное значение общественных задач, а не сводилось к предоставлению преимуществ одному хозяйствующему субъекту за счет другого.

Учитывая значимость такого экономического ресурса, как земли сельскохозяйственного назначения, а также необходимость выполнения программы продовольственной безопасности, заключающейся, в том числе в расширении посевов сельскохозяйственных культур и повышении эффективности государственной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей, приведенные недропользователем мотивы необходимости изъятия спорных земельных участков сельскохозяйственного назначения

[1] Документ утратил силу с 11 июля 2024 года в связи с изданием распоряжения Правительства Российской Федерации от 11.07.2024 № 1838-р «Об утверждении Стратегии развития минерально-сырьевой базы Российской Федерации до 2050 года».

должны подтверждать обоснованность такого изъятия публичными интересами, общественными потребностями и приоритетом в работах, связанных с пользованием участками недр местного значения.

При этом необходимо учитывать, что изымаемые земельные участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения, представляют собой особую категорию земельного фонда, в которую входят наиболее ценные продуктивные земли, в связи с чем законодательством установлен целый ряд особенностей, связанных не только с их охраной, но и порядком предоставления.

В том числе, необходимо учитывать положения пункта 4 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, за исключением случаев размещения линейных объектов в соответствии с пунктом 2 названной статьи, что свидетельствует о невозможности их изъятия для целей недропользования.

Кроме того, учитывая особую ценность сельскохозяйственных земель и фактор длительности периода восстановления плодородного слоя, который будет нарушен в результате геологического изучения и добычи полезных ископаемых, во избежание уменьшения плодородных сельскохозяйственных земель, не имеет правового значения при решении вопроса об изъятии земельного участка, используется ли участок в настоящее время для сельскохозяйственного производства или только планируется к такому использованию, в том числе и в рамках приоритетных программ по обеспечению продовольственной безопасности государства.

13. В каком порядке предоставляются крестьянским (фермерским) хозяйствам в аренду земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на срок до пяти лет?

В соответствии с статьей 10.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» во взаимосвязи со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть предоставлен крестьянскому (фермерскому) хозяйству в аренду на срок до пяти лет без проведения торгов и без опубликования в сети «Интернет» извещения о предоставлении земельного участка. В случае поступления нескольких заявлений о предоставлении одного и того же земельного участка, уполномоченный орган рассматривает их в порядке очередности.

При этом должны быть соблюдены следующие условия: площадь предоставленных заявителю земельных участков, с учетом заявленного к получению, не может превышать предельные размеры, установленные субъектами Российской Федерации, запрещено изменять целевое назначение земельного участка (используется только для сельскохозяйственного производства), а также нельзя передавать земельный участок в субаренду.

Введение законодателем статьи 10.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» направлено на упрощение процедуры представления гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам

земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на срок до пяти лет.

Рассматриваемый подход сформулирован до вступления в законную силу (с 08.08.2024) Федерального закона от 08.08.2024 № 319-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статьи 10 и 10.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Вместе с тем подход сохраняет свою актуальность в силу переходных положений частей 2 и 3 статьи 3 названного Федерального закона, предусматривающих случаи применения Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до дня вступления в силу указанного Федерального закона.