

Информация

В соответствии с докладом о состоянии и использовании земель в Тюменской области в 2014 году, подготовленным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области и размещенным на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, по состоянию на 01.01.2015 площадь земель сельскохозяйственного назначения в Тюменской области составила 4547 тыс. га (приложение 1).

Земли сельскохозяйственного назначения предоставлены сельскохозяйственным предприятиям, организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям), а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота.

Кроме того, на 01.01.2015 в составе земель сельскохозяйственного назначения представлены земли фонда перераспределения – 106,4 тыс. га, сформированного в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (статья 80) из земельных участков, находящихся в собственности Тюменской области.

Категория земель сельскохозяйственного назначения состоит из сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий. Площадь сельскохозяйственных угодий в составе данной категории земель занимает 2912 тыс. га (приложение 2).

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения занимает 1635 тыс. га. Это земли под внутрихозяйственными дорогами, зданиями, сооружениями, защитными древесно-кустарниковыми насаждениями, замкнутыми водоемами, болотами и прочими угодьями.

В 2014 году площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 0,1 тыс. га, в основном за счет увеличения площади сельских населенных пунктов.

В 2014 году из земель сельскохозяйственного назначения на основании решений уполномоченного органа исполнительной власти Тюменской области переведено в земли промышленности и иного специального назначения около 100 га, в основном для размещения полигонов ТБО и других объектов промышленного назначения.

Также из земель сельскохозяйственного назначения переведены в земли промышленности и иного специального назначения участки для строительства и реконструкции существующих автомобильных дорог.

В 2014 году в сельскохозяйственное производство было вовлечено 0,1 тыс. га из земель запаса и 6,2 тыс. га сельскохозяйственных угодий.

Площадь используемой пашни в 2014 году в Тюменской области увеличилась почти на 5,3 тыс. га, в основном за счет вовлечения в оборот земель фонда перераспределения.

Кроме того, увеличилась площадь используемых в сельскохозяйственном обороте сенокосов на 1,5 тыс. га и пастбищ – на 1,8 тыс. га.

Также увеличилась площадь используемых в сельскохозяйственном обороте многолетних насаждений на 0,1 тыс. га.

В статье 3 Закона Тюменской области от 03.11.2003 № 170 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения и планировании их использования» (далее – Закон Тюменской области) установлена обязанность лица произвести

отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, которые не могут принадлежать лицу на праве собственности, в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом устанавливается, что уполномоченный орган исполнительной власти Тюменской области в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении данной обязанности, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).

В соответствии со статьей 3 Закона Тюменской области в 2014 году в Тюменской области случаев отчуждения земельных участков или долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения установлено не было.

Статьей 4 Закона Тюменской области регламентировано возбуждение процедуры принудительного изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

В 2014 году принудительное изъятие земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения не осуществлялось, сообщения от органов местного самоуправления муниципальных образований Тюменской области о ненадлежащем использовании земельных участков не поступали. Следовательно, данное полномочие не было реализовано в связи с отсутствием фактов ненадлежащего использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии со статьей 5 Закона Тюменской области при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Тюменская область в лице уполномоченного органа исполнительной власти Тюменской области или, в случае принятия Правительством Тюменской области решения о предоставлении права преимущественной покупки земельного участка муниципальному образованию, на территории которого находится земельный участок, соответствующее муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка.

В 2014 году уполномоченным органом исполнительной власти Тюменской области рассмотрено 139 извещений от юридических и физических лиц о предстоящей продаже 257 земельных участков общей площадью 267 284 390 квадратных метров из земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с Порядком принятия решения о реализации Тюменской областью права преимущественного приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, утвержденным распоряжением Правительства Тюменской области от 17.10.2005 № 754-рп, в 2014 году принято 1 решение о предоставлении права преимущественного приобретения 1 земельного участка площадью 148 000 квадратных метров Ишимскому муниципальному району Тюменской области.

Относительно возможности установления обратной силы положений абзаца 2 части 1 статьи 2 Закона Тюменской области необходимо отметить следующее.

В соответствии с абзацем 1 части 1 статьи 2 Закона Тюменской области минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения устанавливается равным 60 га.

Согласно абзацу 2 части 1 приведенной статьи минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, выделяемого из участка, находящегося в общей долевой

собственности, устанавливается равным размеру земельной доли, в счет которой выделяется данный земельный участок. Данная норма введена Законом Тюменской области от 24.04.2014 № 32 «О внесении изменений в статью 2 Закона Тюменской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения и планировании их использования».

Установление обратной силы данной правовой нормы не поддерживается, так как может повлечь возникновение противоречивых ситуаций в правоприменительной практике.

В частности, установление обратной силы данной правовой нормы должно повлечь незаконность всех решений об отказе в выделе земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельной доли и образовании земельного участка по основанию несоблюдения требования о его минимальном размере, вынесенных до вступления в силу Закона Тюменской области от 24.04.2014 № 32.

Указанное фактически должно означать, что у граждан, которым было отказано в выделе и образовании земельного участка по данному основанию, возникает право требовать образования и выдела соответствующего земельного участка.

При этом граждане, получившие отказ в выделе и образовании земельного участка до вступления в силу Закона Тюменской области от 24.04.2014 № 32, впоследствии могли распорядиться данной земельной долей (продать, подарить и т.д.).

Следовательно, может возникнуть ситуация, при которой граждане, совершившие отчуждение своей земельной доли, исходя из условия об обратной силе рассматриваемой правовой нормы, получают право требовать признания отказа в образовании и выделе земельного участка незаконным, признания земельного участка образованным и выделенным, так как на момент вынесения решения такие граждане являлись собственниками земельной доли.

Указанное положение может привести к противоречивым ситуациям при определении прав граждан на земельную долю, в том числе к оспариванию совершенных сделок с земельными долями, так как признание земельного участка выделенным и образованным должно повлечь прекращение права на земельную долю.

Кроме того, не ясно, на какой период времени может быть распространена обратная сила абзаца 2 части 1 статьи 2 Закона Тюменской области.

Также не ясно, какими критериями следует руководствоваться при определении периода времени, на который может быть распространена обратная сила положений абзаца 2 части 1 статьи 2 Закона Тюменской области.

Приложение 1

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодыям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	2912	64,0
2	Лесные земли	1063,9	23,4
3	Земли под древесно-кустарниковой растительностью	109,5	2,4
4	Земли под дорогами	24,1	0,5

5	Земли под застройками	8,5	0,2
6	Земли под водой	51,4	1,1
7	Земли под болотами	352,2	7,7
8	Другие земли	25,4	0,6
Итого 4547			

Приложение 2

Земли сельскохозяйственного назначения в Тюменской области
на 01.01.2015

