

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
Комитета Государственного Совета Республики Татарстан  
по экологии, природопользованию, агропромышленной  
и продовольственной политике

О проекте федерального закона № 143562-7 «О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в части ограничения субаренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности без согласия арендодателя, а также установления предельных размеров арендной платы)

---

Комитет Государственного Совета Республики Татарстан по экологии, природопользованию, агропромышленной и продовольственной политике **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Поддержать проект федерального закона № 143562-7 «О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в части ограничения субаренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности без согласия арендодателя, а также установления предельных размеров арендной платы).

2. Направить материалы по данному проекту федерального закона для включения в повестку дня заседания Государственного Совета Республики Татарстан.

Председатель Комитета

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОГО СОВЕТА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

О проекте федерального закона № 143562-7 «О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в части ограничения субаренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности без согласия арендодателя, а также установления предельных размеров арендной платы)

---

Государственный Совет Республики Татарстан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Поддержать проект федерального закона № 143562-7 «О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в части ограничения субаренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности без согласия арендодателя, а также установления предельных размеров арендной платы).

2. Направить настоящее постановление в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Председатель Государственного  
Совета Республики Татарстан

МИНИСТЕРСТВО  
ЗЕМЕЛЬНЫХ И  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневского,  
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ  
МӨНӘСӘБӘТЛӘРЕ  
МИНИСТРЛЫҒЫ

Вишневский урамы,  
26-нчы йорт, Казан шәһәре, 420043

Телефон: (843) 221-40-83, факс: (843) 236-27-71. E-mail: [mzio@tatar.ru](mailto:mzio@tatar.ru), сайт: <http://mzio.tatarstan.ru>

№ \_\_\_\_\_  
На № 13-5-6992 от 01.06.2017

**Заместителю председателя  
Комитета по экологии,  
природопользованию и  
аграрным вопросам  
Государственного Совета  
Республики Татарстан  
Р.Р.Гайзатуллину**

О предложениях по проекту федерального  
закона «О внесении изменений в статью 22  
Земельного кодекса Российской Федерации»

**Уважаемый Ринат Рауфович!**

Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан (далее - Минземимущество РТ), рассмотрев проект федерального закона «О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект), сообщает следующее.

Рассматриваемым законопроектом предусмотрено ограничение субаренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности без согласия арендодателя, а также установление предельных размеров арендной платы.

Минземимущество РТ в рамках компетенции отмечает, что замечаний и предложений к указанному законопроекту не имеется. Считаю возможным поддержать данный законопроект.

**Первый заместитель министра**

**С.А.Демидов**

И.А.Ишмаков  
221-40-20

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 23.05.2017 № 46  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 23 " мая 2017 г.

**102. О проекте федерального закона № 143562-7 "О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в части ограничения субаренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности без согласия арендодателя, а также установления предельных размеров арендной платы) - вносит Парламент Республики Северная Осетия-Алания**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

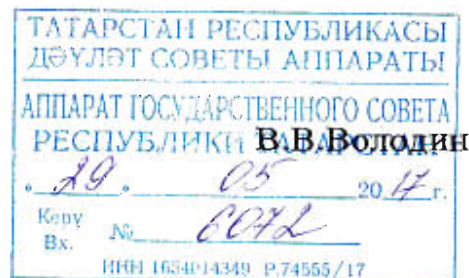
Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям до 23 июня 2017 года.

2. Комитету Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии 2017 года (сентябрь).

Председатель Государственной  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



Вносится Парламентом  
Республики Северная  
Осетия – Алания

проект

№ 143.562-7

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

#### Статья 1

Внести в пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2005, № 30, ст. 3128; 2007, № 21, ст. 2455; № 31, ст. 4009; 2011, № 30, ст. 4594; № 51, ст. 7448; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225) следующие изменения:

после слов «в государственной или муниципальной собственности» дополнить словами «, за исключением земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения»;

дополнить новым вторым предложением следующего содержания: «При аренде земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка с согласия арендодателя имеет право сдать указанный земельный участок или его часть в субаренду либо передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка или его части третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка.».

## Статья 2

Внести в пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148; 2003, № 28, ст. 2875; № 50, ст. 4846; 2004, № 41, ст. 3993; 2005, № 1, ст. 17; № 25, ст. 2425; 2006, № 1, ст. 3, 17; № 17, ст. 1782; № 27, ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 7, ст. 834; № 31, ст. 4009; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6418, 6427; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 30, ст. 4562; № 49, ст. 7027; № 51, ст. 7448; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7614, 7615; 2013, № 23, ст. 2881; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 9; № 24, ст. 3369; 2016, № 22, ст. 3097) следующие изменения:

абзац пятый признать утратившим силу;

абзац шестой изложить в следующей редакции:

«полтора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.».

## Статья 3

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Положения пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяются на договоры, которые заключены до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и обязательства сторон по которым не исполнены на день вступления в силу настоящего Федерального закона.

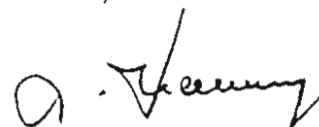
Президент  
Российской Федерации

В. Путин

Москва, Кремль

2017 г.

№



## Пояснительная записка

### к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» направлен на отмену субаренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при отсутствии согласия арендодателя, а также на оптимизацию размера арендных платежей за использование земельных участков сельскохозяйственного назначения и на создание равных условий для хозяйствующих субъектов, осуществляющих производство сельскохозяйственной продукции.

Согласно пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Назначение земель сельскохозяйственного назначения – удовлетворение потребностей населения в сельскохозяйственной продукции. А разрешение субаренды приведет к формированию класса посредников, которые будут арендовать сельскохозяйственные земли не для производства сельскохозяйственной продукции, а для последующей сдачи ее в субаренду. Это в первую очередь скажется на стоимости сельскохозяйственной

продукции. Ведь субарендатор, чтобы покрыть повышенную плату за использование земельного участка, соответственно повысит стоимость сельскохозяйственной продукции. В итоге пострадает население, которое является основным потребителем сельскохозяйственной продукции.

Из указанного следует, что отсутствие в договоре аренды согласия арендодателя открывает для арендатора широкие коррупционные возможности, поэтому, если арендатор в процессе трудовой деятельности утрачивает возможность вести сельскохозяйственное производство, то он вправе уведомить об этом арендодателя и прекратить досрочно арендные отношения, вместо того, чтобы сдавать земельный участок в субаренду.

В связи с указанным законопроектом предлагается внести изменение в пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации в части отмены субарендных отношений земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без согласия арендодателя.

Частью 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее-Закон) установлена обязанность юридических лиц, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести их в собственность. В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

По Республике Северная Осетия – Алания общая площадь пахотных земель, переоформленных с права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды, в отношении которых установлена «льготная» арендная плата в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости, составляет 53,2 тыс. га, или 35 процентов от общей площади пашни, находящейся в аренде. В среднем по республике «льготная» арендная плата за 1 гектар пашни составляет 230-300 рублей, арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленные в аренду в



соответствии с ныне действующим Земельным кодексом Российской Федерации, составляет за 1 гектар пашни в среднем 1700-1800 рублей, что превышает в 6 раз размер «льготной» арендной платы. Это создает неравные экономические условия для хозяйствующих субъектов и диктует необходимость выравнивания арендных платежей за используемые земельные участки в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Также необходимо отметить, что «льготная» ставка арендной платы (0,3%) содержит коррупциогенные факторы со стороны арендаторов, которые при аренде земельного участка 300 рублей за 1 гектар могут передать его в «мнимую» субаренду (без оформления субаренды в установленном законодательством порядке) по 2000 рублей за 1 гектар, ничего при этом не затрачивая, и иметь неплохую прибыль. При этом «мнимый» субарендатор не будет проводить работы по улучшению плодородия земель, соблюдать агротехнические и культуртехнические мероприятия, которые ежегодно необходимо проводить на землях сельскохозяйственного назначения.

В связи с вышеуказанным законопроектом предлагается внести соответствующие изменения в часть 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и установить предельный размер арендной платы за переоформляемые с права постоянного (бессрочного) пользования земельные участки в составе земель сельскохозяйственного назначения на право аренды в размере 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков. Таким образом, будут уравнены права всех арендаторов, имеющих земельные участки сельскохозяйственного назначения, и устранены нарушения в области арендных и субарендных отношений.



## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту федерального закона**

**«О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счёт федерального бюджета, а также каких-либо иных изменений финансовых обязательств Российской Федерации.

*А. Гусев*

## ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

*А. Исмаилов*