

ЗАКОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

О внесении изменений в Закон Московской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области»

Статья 1

Внести в Закон Московской области № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области» (с изменениями, внесенными законами Московской области № 62/2006-ОЗ, № 202/2006-ОЗ, № 199/2008-ОЗ, № 49/2011-ОЗ, № 87/2011-ОЗ, № 171/2013-ОЗ, № 47/2014-ОЗ, № 88/2014-ОЗ, № 3/2015-ОЗ, № 9/2016-ОЗ, № 30/2017-ОЗ, № 63/2017-ОЗ, № 80/2019-ОЗ, № 44/2020-ОЗ, № 69/2021-ОЗ, № 162/2021-ОЗ, № 111/2023-ОЗ, № 149/2023-ОЗ, № 90/2024-ОЗ, № 7/2025-ОЗ, № 155/2025-ОЗ) следующие изменения:

1) статью 1 изложить в следующей редакции:

«Статья 1. Общие положения

1. Настоящий Закон регулирует отношения в сфере оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области, определяет полномочия органов государственной власти Московской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области в этой сфере в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон).

Действие настоящего Закона не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного

хозяйства, гаражного строительства (в том числе строительства гаражей для собственных нужд), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества (за исключением объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, предназначенных для виноградарства и (или) производства продукции виноделия, а также для оказания услуг в сфере сельского туризма, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 27 декабря 2019 года № 468-ФЗ «О виноградарстве и виноделии в Российской Федерации»).

К садовым земельным участкам не относятся земельные участки с видом разрешенного использования «садоводство», предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

2. Полномочия органов государственной власти Московской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области устанавливаются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, настоящим Законом и другими законами Московской области, в том числе с учетом положений законов Московской области о перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области и о наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области.

3.оборот земель сельскохозяйственного назначения в Московской области основывается на следующих принципах:

обеспечение целевого использования земель сельскохозяйственного назначения как основного средства производства в сельском хозяйстве;

сохранение особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий и сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному округу или городскому округу;

создание условий для рационального использования земель сельскохозяйственного назначения;

реализация гражданами и юридическими лицами права владения, пользования и распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;

преимущественное право покупки Московской областью земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

сочетание интересов Московской области, муниципальных образований Московской области и иных участников отношений, регулируемых настоящим Законом.»;

2) в статье 5:

в пункте 1 слово «ведения» исключить;

в пункте 2 слова «ведением сельского хозяйства» заменить словами «сельскохозяйственным производством»;

3) пункт 3 статьи 6 изложить в следующей редакции:

«3. Нормы минимальных размеров земельных участков, установленные настоящей статьей, не применяются:

а) в случае образования земельных участков:

по границам зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры регионального и межмуниципального значения, установленным Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области;

в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы;

в целях исключения пересечений с границами территориальных зон, населенных пунктов, лесничеств, лесопарков, водных объектов, береговых полос водных объектов в соответствии с действующим законодательством. Одним из способов подтверждения границ водных объектов и береговых полос водных объектов являются данные государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области;

в целях исключения пересечений с границами полосы отвода автомобильных дорог регионального, межмуниципального или местного значения;

б) в случае образования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не являющихся сельскохозяйственными угодьями, в целях исключения пересечений с границами режимной «жесткой» зоны второго пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы, определенной Решением Исполнительных комитетов Московского городского и Областного советов народных депутатов от 17.04.1980 № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП», а также 100 метровой полосой от уреза воды второго пояса зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Москвы;

в) в случае образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в целях исключения пересечений с границами зон с особыми условиями использования территорий, не допускающими осуществление сельскохозяйственной деятельности;

г) в иных случаях, установленных Федеральным законом.».

Статья 2

Настоящий Закон вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Одобрено постановлением
Московской областной Думы
от _____ № _____

**Пояснительная записка
к проекту закона Московской области
«О внесении изменений в Закон Московской области
«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения
на территории Московской области»**

Проект закона Московской области «О внесении изменений в Закон Московской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области» (далее – проект закона) подготовлен в целях:

уточнения положений Закона Московской области № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области» (далее – Закон) с учетом норм Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ);

уточнения и устранения внутренних противоречий положений, устанавливающих случаи, когда не применяются нормы минимальных размеров образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

приведения в соответствие с Федеральным законом от 29.12.2025 № 579-ФЗ «О внесении изменений в статьи 9 и 10 Федерального закона «О виноградарстве и виноделии в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 579-ФЗ);

приведения в соответствие с Федеральным законом от 31.07.2025 № 295-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 295-ФЗ).

1. По результатам анализа сведений, содержащихся в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Московской области (далее – ГИСОГД МО), а также в сети «Интернет», установлены факты неоднократных нарушений требований земельного законодательства при формировании новых земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, выразившиеся в разделе земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения с нарушением требований статьи 6 Закона.

Статьей 6 Закона установлено, что минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения составляет 2,0 га. Предельный минимальный размер земельного участка, выделяемого из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель сельскохозяйственного назначения, составляет 40 гектаров.

При этом недобросовестные собственники земельных участков сельскохозяйственного назначения разделяют свои участки без учета

указанного требования и продают вновь образованные участки под дачное строительство. Вместе с тем установленное зонирование земельных участков в генеральном плане и правилах землепользования и застройки соответствующих городских и муниципальных округов не предусматривает возможности использования сформированных земельных участков для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, что в свою очередь влечет высокие риски существенного нарушения интересов покупателей таких участков.

Статьей 1 Закона установлено, что он регулирует отношения в сфере оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области и его действие не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые земельные участки.

Федеральный закон № 217-ФЗ регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.

Частью 7 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ установлено, что для целей применения в настоящем Федеральном законе, других федеральных законах и, принятых в соответствии с ними, иных нормативных правовых актах, такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования (далее – ВРИ) являются садовыми земельными участками. Положения настоящей части не распространяются на земельные участки с ВРИ «садоводство», предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

В ряде случаев регистраторы Управления Росреестра по Московской области осуществляют государственную регистрацию разделения земельных участков сельскохозяйственного назначения с ВРИ «садоводство» без учета требований статьи 6 Закона в связи с тем, что Закон не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые земельные участки. Таким образом, происходит подмена понятий «садовый земельный участок» и земельный участок с ВРИ «садоводство».

С целью исключения возможности для недобросовестных собственников земельных участков сельскохозяйственного назначения, имеющих ВРИ «садоводство», обращаться в Управление Росреестра за разделением таких земельных участков с нарушением требований статьи 6 Закона проектом закона предлагается внести уточнение в статью 1 Закона и определить какие земельные участки сельскохозяйственного назначения не относятся к «садовым земельным участкам».

2. В целях уточнения и устранения внутренних противоречий положений пункта 3 статьи 6 Закона, устанавливающих случаи, когда не применяются нормы минимальных размеров образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (далее – нормы минимальных размеров земельных участков) проектом закона предлагается изложить его в новой редакции:

1) исключается абзац второй, содержащий положение, что нормы минимальных размеров земельных участков не применяются к земельным участкам, предоставленным для ведения сельского хозяйства либо сформированным в счет долей в праве общей собственности на земельный участок до вступления в силу Закона, так как данное положение имеет двойное толкование.

Его правовой смысл, если земельный участок образован до вступления в силу Закона, то нормы о минимальном размере не применяются. Но в таком случае данные нормы и не могут применяться, что следует из общих правил применения нормативных правовых актов во времени, соответственно отдельного указания не требуется.

Одновременно при буквальном прочтении следует, что нормы минимальных размеров земельных участков не распространяются на земельные участки предоставленные (сформированные) до вступления в силу Закона, т.е. до 27.06.2004;

2) структурируются положения, когда не применяются нормы минимальных размеров земельных участков;

3) структурируются положения, когда не применяются нормы минимальных размеров земельных участков в случае образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена;

4) исключаются абзацы третий и седьмой (нормы минимальных размеров земельных участков не применяются в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Взамен указанных положений вводится новое положение о том, что нормы минимальных размеров земельных участков не применяются в иных случаях, установленных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ).

Основанием для данного изменения является то, что случаи, когда не применяются нормы минимальных размеров земельных участков, устанавливаются Федеральным законом № 101-ФЗ. Соответственно целесообразно включать общую ссылку на Федеральный закон № 101-ФЗ, а не частично подгружать его положения в Закон, одновременно делая общую отсылку на законодательство Российской Федерации.

3. Федеральным законом № 579-ФЗ предусматривается возможность строительства, реконструкции и эксплуатации сооружений, предназначенных для виноградарства и виноделия, на принадлежащих виноградарским и винодельческим хозяйствам землях сельскохозяйственного назначения, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, и на земельных участках

в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах.

Также для винодельческих хозяйств предусматривается возможность строительства, реконструкции и эксплуатации на указанных земельных участках объектов, предназначенных для оказания услуг в сфере сельского туризма, при наличии или строительстве на таком земельном участке объекта для производства продукции виноделия, включающего в себя технологические операции первичного виноделия.

Одновременно Федеральным законом № 579-ФЗ вносятся изменения в Федеральный закон № 101-ФЗ в части определения сферы его регулирования. Ранее Федеральным законом № 101-ФЗ установлено, что его действие не распространяется на земельные участки сельскохозяйственного назначения, на которых расположены объекты недвижимого имущества за исключением жилых домов, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности.

Федеральным законом № 579-ФЗ расширяется перечень земельных участков сельскохозяйственного назначения с объектами недвижимого имущества, на которые распространяется действие Федерального закона № 101-ФЗ, а именно земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, предназначенных для виноградарства и (или) производства продукции виноделия, а также для оказания услуг в сфере сельского туризма, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 27 декабря 2019 года № 468-ФЗ «О виноградарстве и виноделии в Российской Федерации».

В связи с чем требуется внесение соответствующих изменений в статью 1 Закона.

4. Федеральным законом № 295-ФЗ внесены изменения по тексту Земельного кодекса Российской Федерации в части изменений терминологии, а именно слова «для ведения сельскохозяйственного производства» заменены словами «для сельскохозяйственного производства».

В соответствующей части проектом закона вносятся изменения в статью 5 Закона.

Принятие проекта закона не потребует дополнительных расходов из бюджета Московской области.

Проект закона не содержит положений, способствующих созданию условий для проявления коррупции.

**Перечень законов Московской области,
которые должны утратить силу, быть приостановлены, изменены
или приняты в связи с принятием закона Московской области
«О внесении изменений в Закон Московской области
«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения
на территории Московской области»**

Принятие закона Московской области «О внесении изменений в Закон Московской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Московской области.