

**Комитет Государственной Думы  
по аграрным вопросам**

**Постатейный комментарий  
и практика применения Федерального закона  
"Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"  
(с изменениями и дополнениями)**

**Москва 2006**

Постатейный комментарий и практика применения Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 № 101-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Достоинством настоящего издания является то, что авторы принимали непосредственное участие в разработке и принятии комментируемого закона, а также имеют опыт применения его на практике в Курской и Воронежской областях.

Книга содержит полный текст Федерального закона в действующей редакции с внесенными изменениями от 7 июля 2003, 29 июня, 3 октября и 21 декабря 2004, 7 марта и 18 июля 2005 года, постатейный комментарий к нему, а также образцы документов, применяемых на практике, и может быть полезна работникам законодательных и исполнительных органов государственной власти и муниципальных образований, руководителям сельскохозяйственных организаций и фермерских хозяйств, собственникам земельных долей и владельцам личных подсобных хозяйств, а также всем работающим в сфере недвижимости.

# **Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ**

(с изменениями от 7 июля 2003 г.,  
29 июня, 3 октября, 21 декабря 2004 г.,  
7 марта, 18 июля 2005 г.)

## **"Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"**

### **Постатейный комментарий и практика применения (издание третье, переработанное и дополненное)**

Авторский коллектив комментария к Федеральному закону  
"Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

**Кулик Г.В.**, депутат Государственной Думы, Председатель Комитета Государственной Думы по аграрным вопросам, заслуженный экономист РСФСР, академик РАЕН –( предисловие);

**Калинин Н. И.**, заместитель руководителя аппарата Комитета Государственной Думы по аграрным вопросам, Почетный землеустроитель России, государственный советник Российской Федерации 1-го класса, юрист – (введение, комментарий к статье 8, главам III и IV);-

**Романова О. Н.**, генеральный директор ООО Юридическая и консалтинговая группа «РАТУМ», партнер Компании «ЭкоНива», юрист - (приложение, практика и проблемы применения закона);

**Удачин А. А.**, советник аппарата Комитета Государственной Думы по аграрным вопросам, канд. экон. наук, Почетный землеустроитель России, государственный советник Российской Федерации 2-го класса, юрист – (комментарий к главам I и II (за исключением ст. 8).

#### **ПРЕДИСЛОВИЕ**

Многие сторонники либерального подхода в вопросах реформирования экономики рассматривают землю исключительно как недвижимое имущество. Соответственно и правовое регулирование оборота земельных участков, по их

мнению, должно осуществляться в основном нормами гражданского законодательства. При этом политики и экономисты этого направления часто говорят о том, что Россия обладает огромной территорией, не вовлеченной в гражданский оборот. Мол земли много и всем ее хватит.

На основании подобных аргументов эти горячие головы упрекают Государственную Думу Российской Федерации в медлительности, а также использовании ею в принимаемых законах чрезмерного количества ограничительных норм и запретов в вопросах регулирования земельных отношений.

Действительно, если встать на эту точку зрения, то трудно объяснить почему при площади земельного фонда в России 1709 млн. га (13 % от наличия суши на планете) Государственная Дума 9 лет дебатировала при принятии Земельного кодекса и еще 3 года при принятии Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Однако полагаю, что на эту проблему необходимо смотреть намного глубже. Земля является пространственным базисом всех видов общественной деятельности, средством производства в сельском и лесном хозяйстве, естественной кладовой минерально-сырьевых ресурсов, уникальным реликтовым ландшафтом, а с введением частной собственности еще и объектом недвижимости. Не случайно в Конституции Российской Федерации закреплено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Статистические данные свидетельствуют о том, что соотношение темпов роста населения и ограниченности земельных ресурсов выводит проблему обеспечения продовольствием из разряда долгосрочных программ в разряд наиболее срочных задач.

**Население.** В 1900 году на планете проживало 1,6 млрд. человек, к 1930 году – уже 2 млрд. Третий миллиард добавился через 30 лет, четвертый – через 17 лет, пятый – через 13 лет, шестой – через 10 лет (к 2000 году), За 100 лет

численность населения увеличилась с 1,6 млрд. человек до 6 млрд. человек, т. е. в 3,8 раза и продолжает возрастать такими же темпами.

На каждого человека требуется 0,30 – 0,50 га земли для производства пищи и 0,07 – 0,09 га под жилище, дороги, рекреацию и т. д.

**Земельные ресурсы.** Земельный фонд мира составляет 13,4 млрд. га (26 % поверхности планеты). Сельскохозяйственные угодья, на которых производится продовольствие, занимают 4,8 млрд. га, из них пашня – всего 1,4 млрд. га. За 100 лет площадь сельскохозяйственных угодий удалось увеличить на 640 млн. га, т. е. только на 15%. Резервные площади, которые могут быть дополнительно освоены, составляют лишь 450 млн. га. Но их освоение проблематично из-за климата, рельефа или отсутствия воды. Например, на производство 1 тонны пшеницы расходуется 10 тонн воды.

**Продовольствие.** Рост производства животноводческой продукции за последние годы приостановился, поскольку имеющееся поголовье скота сравнялось с продуктивностью пастбищ на подавляющей площади.

Мировой океан сегодня дает около 6 % белка. Значительно увеличить добычу рыбы нельзя. Согласно данным ФАО 11 из 15 мировых зон рыболовства практически освоены полностью, запасы 70 % видов рыб уменьшаются и многие из них уже находятся на грани исчезновения.

Перспективы большого роста площади пашни не предвидятся, следовательно и объемы растениеводческой продукции значительно не увеличить. Средняя урожайность зерновых за 100 лет выросла с 10 до 30 ц/га за счет селекции, орошения и применения удобрений.

Наиболее урожайные сорта (70 – 80 ц/га) превращают в зерно 50% продуктов фотосинтеза на широте нашей Кубани. Остающийся потенциал невелик – ученые считают абсолютным верхним пределом 62% от продуктов фотосинтеза, но даже на опытных делянках пока не удается достичь даже 58%. Около 70 % от потребляемой воды на планете используется на орошение. Увеличить орошаемые площади тоже проблематично, из-за дефицита воды на

планете придется урезать потребности в воде промышленность и коммунальное хозяйство.

Применение удобрений в передовых странах не растет, так как внесение их в больших объемах уже практически не влияет на увеличение урожайности, а наоборот – загрязняет и отравляет почву.

Пахотные земли в России занимают 129 млн. га или 9,5% мировых запасов при численности населения 142 млн. человек. Для сравнения, в зарубежной Европе (включая Украину и Белоруссию) имеется 170 млн. га пашни при численности населения 580 млн. человек.

**Напрашивается вывод, что с каждым годом значимость сельскохозяйственных угодий будет возрастать. Земельные ресурсы России будут востребованы уже в ближайшие 8-10 лет и многое будет зависеть от того, в чьих руках они окажутся к этому времени. Ясно, что спрос на пашню будет расти.**

Поэтому важно, чтобы законодательство в этой сфере было подчинено одному – сохранению этих земель, повышению их плодородия. Изменение целевого использования каждого гектара пашни должно проводиться только при условии освоения для сельскохозяйственного производства равнозначных по площади земельных участков.

Принимая Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" депутаты взвешивали все эти факторы и организовали широкое обсуждение вопроса об обороте этих земель. Данная проблема дважды (в декабре 2001 года и апреле 2002 года) рассматривалась на парламентских слушаниях в Государственной Думе, на заседании Госсовета у Президента Российской Федерации (апрель 2002 года), на конференции Совета Федерации (июнь 2002 года).

Наконец, для подготовки согласованных поправок в принятый в I чтении вариант законопроекта была создана совместная трехсторонняя рабочая группа из 42 человек в составе депутатов Государственной Думы (пропорционально численности фракций и депутатских объединений), членов Совета Федерации и

представителей Правительства Российской Федерации. В состав указанной группы входили и авторы данного комментария.

Следует отметить, что создание подобной рабочей группы было инициировано Государственной Думой, причем впервые в практике ее работы. Рабочая группа выработала согласованный (компромиссный) текст законопроекта ко II чтению и передала его в Комитет Государственной Думы по аграрным вопросам, который являлся ответственным Комитетом за подготовку законопроекта, для обоснования им предлагаемых решений о принятых или отклоненных поправках, поступивших к законопроекту от субъектов права законодательной инициативы.

Проект федерального закона по инициативе Комитета Государственной Думы по аграрным вопросам перед первым чтением (в марте 2002 года) и после принятия его в I чтении (в мае 2002 года) был опубликован в "Российской газете" для выяснения по нему мнения населения Российской Федерации. Такие публикации законопроекта также были впервые в практике работы Государственной Думы.

Таким образом при принятии законопроекта депутаты Государственной Думы ориентировались на рекомендации широких слоев населения, ученых, экспертов, представителей законодательных и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Кроме того, закон создавался не на пустом месте "с чистого листа". Необходимо было учитывать опыт земельных преобразований, осуществлявшихся в России.

Первой попыткой наделения крестьян землей являлась земельная реформа 1861 года, отменившая крепостное право и предоставившая крестьянам возможность выкупа земельных участков в рассрочку. В ходе этой реформы в руки крестьян перешло около 20 процентов земли.

Целью земельной реформы П.А.Столыпина ( 1906 год ) стало разрушение общинного землепользования и утверждение в деревне рыночных

отношений. К 1915 году около 7 млн. крестьянских семей получили землю в частную собственность.

В 1917 году земля была национализирована и в период коллективизации перешла в постоянное пользование созданных колхозов и совхозов.

**Земельная реформа, начатая в 1991 году, проводилась в соответствии с указом Президента РФ от 27.12.1991 № 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", постановлений Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" и от 04.09.1992 № 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий агропромышленного комплекса" колхозам и совхозам было вменено в обязанность провести в 1992 году реорганизацию и привести свой статус в соответствии с Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности".**

Согласно перечисленным правовым актам **все сельскохозяйственные угодья у колхозов и совхозов были изъяты и они как юридические лица остались только с несельскохозяйственными угодьями, приватизация которых не проводилась.**

Сегодня с учетом опыта прошедших 15 лет можно констатировать, что концепция российской земельной реформы не является лучшим вариантом подобных преобразований.

Аналогичная модель реформ была применена в восточных землях Германии, но организаторы реформирования нашего сельского хозяйства выбросили ряд важнейших положений, главные из которых заключались в том, что в немецком законодательстве именно государство проводило земельную реформу, определяло порядок и сроки и условия оформления земельных отношений. Более того, если сельхозтоваропроизводитель не выполнял этих требований, он лишался всякой финансовой поддержки со стороны государства. Поэтому земля стала в восточных землях Германии основным капиталом и богатством крестьянина, землевладельца.

В соответствии с российской концепцией сельскохозяйственные угодья были поделены на условные земельные доли **без определения их границ на местности с передачей земли в общую долевую собственность граждан.** Право на получение земельной доли в собственность получили работники сельскохозяйственной организации, пенсионеры этой организации, а также работники предприятий здравоохранения, культуры, быта, связи, торговли, питания, образования, расположенных на территории этой сельскохозяйственной организации. Пенсионеры объектов социальной сферы на селе прав на земельную долю не получили.

**Итогом стало то, что сельскохозяйственные угодья** оказались в общей долевой собственности граждан, каждый из которых получил Свидетельство о праве собственности на землю.

**Имущество колхозов и совхозов также было поделено на имущественные пай** граждан в зависимости от трудового вклада конкретного гражданина и перестало быть имуществом юридического лица.

Таким образом, создаваемые новые сельскохозяйственные общества, товарищества и кооперативы вынуждены решать вопрос об использовании сельскохозяйственных угодий и имущества бывших колхозов и совхозов на добровольных договорных отношениях с гражданами - собственниками земельных долей и имущественных паев.

Принятый закон разрешил приватизацию земель сельскохозяйственного назначения и их оборот, но с целым рядом ограничений. **Законодательно установлены:**

- 1) перечень земельных участков, запрещенных к приватизации,;
- 2) запрет для иностранцев права собственности на земельные участки (только аренда);
- 3) запрет на изменение целевого назначения сельскохозяйственных угодий без согласования с органами государственной власти субъекта Российской Федерации;

- 4) преимущественное право на приобретение земельного участка органом государственной власти субъекта Российской Федерации;
- 5) преимущественное право на приобретение земельной доли участником долевой собственности, сельскохозяйственной организацией или фермером;
- 6) случаи бесплатной или льготной приватизации государственных земель;
- 7) предельные размеры земельных участков, находящихся в собственности у одного лица;
- 8) минимальные и максимальные сроки аренды;
- 9) особенности совершения сделок с землей (с разрешения или без разрешения органов власти);
- 10) основания и порядок изъятия неиспользуемых земель;
- 11) порядок выделения земельного участка в счет земельной доли.

**Практика применения настоящего Федерального закона (вступил в силу с 27.01.2003 года, через шесть месяцев после официального опубликования) показала, что в него необходимо внести целый ряд изменений и дополнений.** К настоящему времени депутаты разработали и приняли уже шесть законопроектов по внесению таких изменений. Однако, как показывает поступающая сегодня почта в адрес Государственной Думы, в закон необходимо вносить еще ряд поправок, направленных на упрощение и удешевление процедуры оформления земельных долей по аналогии с упрощением легализации прав граждан на приусадебные, садовые, огородные и дачные земельные участки.

Остаются пока не решенными проблемы, связанные с порядком приватизации сельскохозяйственных земель, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования у сельскохозяйственных организаций (научно производственных комплексов и опытно производственных хозяйств), имеющих статус федеральных государственных унитарных предприятий. В этих случаях по нашему мнению возможно было бы также использовать упрощенную процедуру переоформления земельных участков.

Применение механизмов государственного регулирования, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", позволит обеспечить создание полноценных условий реформирования земельных отношений в агропромышленном комплексе, ввести в легитимные рамки оборот земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и долей в праве общей собственности на них. Данный Федеральный закон является также ключевым фактором обеспечения эффективного использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения и привлечения инвестиций в сельское хозяйство России.

**Г. В. Кулик,**  
**Председатель Комитета Государственной Думы**  
**по аграрным вопросам**

## **Введение. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации.**

Самым дискуссионным вопросом при проведении земельной реформы является установление порядка приватизации и оборота земель сельскохозяйственного назначения, поскольку эти земли традиционно считаются наиболее ценной категорией земель.

Принятый в конце 2001 года Земельный кодекс Российской Федерации не регулирует порядок предоставления, использования и распоряжения землями сельскохозяйственного назначения, а делает отсылку к федеральному закону об обороте земель сельскохозяйственного назначения (пункт 6 статьи 27, пункт 5 статьи 79, статьи 81 и 82).

Президент Российской Федерации, Государственная Дума и Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и Правительство Российской Федерации пошли на такой компромисс, чтобы выйти из тупиковой ситуации, сложившейся с принятием Земельного кодекса Российской Федерации из-за восьмилетних дебатов и разногласий по вопросу купли-продажи сельскохозяйственных угодий, которые было решено продолжить при принятии закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Идея принимать земельное законодательство отдельными федеральными законами по конкретным предметам регулирования себя оправдала. Уже приняты и действуют федеральные законы "О государственном земельном кадастре" от 02.01.2000 № 28-ФЗ, "О землеустройстве" от 18.06.2001 № 78-ФЗ, "О разграничении государственной собственности на землю" от 17.07.2001 № 101-ФЗ, "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 № 101-ФЗ, "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 11.06.2003 № 74-ФЗ, "О личном подсобном хозяйстве" от 07.07.2003 № 112-ФЗ, "О переводе земель из одной категории в другую" от 21.12.2004 № 172-ФЗ.

Землями сельскохозяйственного назначения являются земли за чертой сельских и городских поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (статья 77 Земельного кодекса РФ).

Земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на **сельскохозяйственные угодья** (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, виноградники и др. многолетние плодовые насаждения) и на **несельскохозяйственные угодья** (внутрихозяйственные дороги, полевые защитные лесополосы, не входящие в земли лесного фонда сельские леса и древесно-кустарниковая растительность, не входящие в земли водного фонда замкнутые водоемы, земли под зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства,

хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также неудобья в виде оврагов, песков, солончаков, болот и т.п.).

До земельной реформы и реорганизации бывших колхозов и совхозов деление земель сельскохозяйственного назначения на сельскохозяйственные угодья и несельскохозяйственные угодья не имело правовых последствий, так как **все эти земли закреплялись за сельскохозяйственными организациями на одном праве – праве постоянного (бессрочного) пользования и находились в государственной собственности.**

Правовой режим сельскохозяйственных угодий и несельскохозяйственных угодий резко поменялся в ходе осуществления земельной реформы.

В соответствии с указом Президента РФ от 27.12.1991 № 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", постановлений Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" и от 04.09.1992 № 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий агропромышленного комплекса" (в связи с вступлением в силу настоящего Федерального закона признаны утратившими силу, соответственно, указом Президента РФ от 25.02.2003 № 250 и постановлением Правительства РФ от 30.12.2002 № 912) колхозам и совхозам было вменено в обязанность провести в 1992 году реорганизацию и привести свой статус в соответствии с Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности".

Реорганизация колхозов и совхозов осуществлялась одновременно с реализацией постановления Президиума Верховного Совета РСФСР и Совета Министров РСФСР от 15.03.1991 "О дополнительных мерах по ускорению проведения земельной реформы в РСФСР". В соответствии с этим постановлением **разрешалось изымать у колхозов и совхозов без их согласия все неиспользуемые ими земли, а также до 10% площади используемых сельскохозяйственных угодий.** Изъятые земли зачислялись в фонд перераспределения земель, из которого органы местного самоуправления затем предоставляли земельные участки гражданам для создания крестьянских (фермерских) хозяйств, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства.

Таким образом, колхозы и совхозы "потеряли" по 10% сельскохозяйственных угодий.

Оставшиеся у них 90% сельскохозяйственных угодий были поделены на условные земельные доли без определения их границ на местности с передачей земли в собственность граждан. **Право на получение земельной доли в собственность получили** работники сельскохозяйственной организации, пенсионеры этой организации, а также работники предприятий здравоохранения, культуры, быта, связи, торговли, питания, образования,

расположенных на территории этой сельскохозяйственной организации. Пенсионеры объектов социальной сферы на селе прав на земельную долю не получили.

Таким образом, **все сельскохозяйственные угодья у колхозов и совхозов были изъяты и они как юридические лица остались только с несельскохозяйственными угодьями**, приватизация которых не проводилась.

За созданными на базе бывших колхозов и совхозов новыми сельскохозяйственными обществами, товариществами и кооперативами **несельскохозяйственные угодья** закреплялись на праве постоянного (бессрочного) пользования.

**Сельскохозяйственные угодья** оказались в общей долевой собственности граждан, каждый из которых получил Свидетельство о праве собственности на землю.

**Имущество колхозов и совхозов также было поделено на имущественные пай** граждан в зависимости от трудового вклада конкретного гражданина и перестало быть имуществом юридического лица.

Таким образом, создаваемые новые сельскохозяйственные общества, товарищества и кооперативы **получили право на использование только несельскохозяйственных угодий** на праве постоянного (бессрочного) пользования. Вопрос об использовании сельскохозяйственных угодий и имущества бывших колхозов и совхозов необходимо был решать на добровольных договорных отношениях с гражданами - собственниками земельных долей и имущественных паев.

Проблема оборота земель сельскохозяйственного назначения существует не только в России, но и в зарубежных странах и везде она решается по-разному.

**Человеческая мысль придумала 14 видов ограничений на оборот сельскохозяйственных земель, которые применяется в странах в той или иной комбинации. Законодательно устанавливаются или не устанавливаются:**

- 1) перечень земель, запрещенных к приватизации, находящихся в ограниченном обороте или находящихся в свободном обороте;
- 2) квалификационные требования (опыт работы или сельскохозяйственное образование), предъявляемые к покупателям земли;
- 3) ограничения или запрет для иностранцев права собственности на землю (только аренда);
- 4) запрет на изменение целевого назначения угодий без согласования с органами власти;
- 5) перечень лиц, имеющих преимущественное право на приобретение земли (арендаторы, соседи, сельские жители, органы власти и т.д.);
- б) минимальная цена продажи;

- 7) случаи бесплатной или льготной приватизации государственных земель;
- 8) предельные размеры земельных участков, находящихся в собственности у одного лица;
- 9) предельные размеры арендуемых земель;
- 10) минимальные и максимальные сроки аренды;
- 11) разрешение или запрет на субаренду земель;
- 12) особенности совершения сделок с землей (с разрешения или без разрешения органов власти);
- 13) основания и порядок изъятия неиспользуемых земель;
- 14) сроки моратория на перепродажу земель.

**В принятом Федеральном законе "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" использовано восемь ограничений (под номерами 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10 и 13).**

Практика применения настоящего Федерального закона (вступил в силу с 27.01.2003, через шесть месяцев после официального опубликования) показала, что в него необходимо внести целый ряд изменений и дополнений. К настоящему времени поправки вносились уже шесть раз,

**В окончательном виде концепция Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" сегодня сводится к следующему.**

### **I. Приватизация земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

В пункте 4 статьи 1 введен запрет на приватизацию земель, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами. Запрета на приватизацию иных земель не установлено.

Поправки ряда субъектов Российской Федерации и депутатов Государственной Думы о введении запрета на приватизацию земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, водоемами, лесополосами, мелиоративными объектами и мелиоративными системами, научно-исследовательскими и учебными заведениями, племенными и элитно-семеноводческими хозяйствами, используемые для утилизации сточных вод и других отходов животноводческих комплексов птицефабрик, а также земли тепличных комбинатов, звероводческих хозяйств, госплемконеэ заводов и иных специализированных сельскохозяйственных организаций были отклонены при рассмотрении законопроекта во II чтении.

Одновременно субъектам Российской Федерации было предоставлено право устанавливать своими законами дату, с которой на территории конкретного субъекта Российской Федерации будет разрешена приватизация перечисленных земель сельскохозяйственного назначения. Однако, если они эту дату не определяют, то в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 19<sup>1</sup> приватизацию таких земель можно осуществлять с 1 января 2004 года.

## **II. Квалификационные требования к приобретателям земель сельскохозяйственного назначения**

Требование о том, что земельные участки сельскохозяйственного назначения могут приобретать в собственность и получить их в аренду только граждане, имеющие опыт ведения сельскохозяйственного производства или сельскохозяйственную профессиональную квалификацию, а также юридические лица, учредительными документами которых предусмотрено, что сельскохозяйственное производство является их основным видом деятельности, было отклонено при принятии Федерального закона во II чтении.

Таким образом земли сельского хозяйственного назначения разрешено приобретать любому гражданину или юридическому лицу.

## **III. Права иностранцев на землю**

Вопрос о правах иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на земли сельскохозяйственного назначения вызвал самые ожесточенные споры и дебаты.

В результате Федеральный закон в статье 2 (пункт 2) и статье 3 установил, что иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также российские юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения **только на праве аренды**. Согласно поправке (Федеральный закон от 18.07.2005 № 87-ФЗ) был снят, действовавший 2,5 года, запрет на приобретение иностранцами земельных долей в собственность. Главное, чтобы земельный участок оставался в долевой собственности и хотя бы одна земельная доля в нем продолжала принадлежать российскому гражданину. Такую поправку законодатель мотивировал необходимостью привлечения иностранных инвестиций в сельское хозяйство.

#### **IV. Преимущественное право покупки земель сельскохозяйственного назначения**

После обсуждения различных вариантов перечней лиц, имеющих преимущественное право покупки земельного участка, депутаты Государственной Думы согласились, что преимущественное право покупки продаваемого земельного участка должно быть только у субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, у муниципального образования.

Если эти органы публичной власти откажутся от покупки земельного участка, то продавец может его продать любому третьему лицу (статья 8 Федерального закона).

Преимущественное право покупки продаваемой земельной доли принадлежит другим участникам долевой собственности, а после их отказа приобрести земельную долю – у субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, у муниципального образования (статья 12 Федерального закона).

Если и они откажутся от приобретения земельной доли, то участник долевой собственности может продать ее любому другому лицу.

**Однако это концептуальное положение просуществовало всего 2,5 года.** Поправка (Федеральный закон от 18.07.2005 № 87-ФЗ) преимущественное право покупки земельной доли предоставила другим участникам долевой собственности, сельскохозяйственной организации и крестьянскому хозяйству, если они используют эту земельную долю. Продавать земельную долю без выделения ее в натуре другим лицам запрещено. Продажа выделенной доли будет осуществляться по правилам продажи земельного участка.

#### **V. Сохранение целевого назначения земельного участка**

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Федерального закона собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны проводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы.

Нарушение данных требований является основанием для принудительного прекращения прав на землю.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения допускается при условии сохранения целевого использования земельного участка (пункт 3 статьи 1 Федерального закона).

## **VI. Ограничение предельных размеров земельных участков, находящихся в собственности одного лица**

Статья 4 Федерального закона ограничивает минимальные и максимальные размеры земельных участков, которые могут быть в собственности одного лица.

**Минимальные размеры** земельных участков для граждан и юридических лиц устанавливаются законами субъектов Российской Федерации. Выдел земельного участка в счет земельной доли, площадь которого будет меньше установленного минимального размера, не допускается. Не допускается также совершение сделок с земельными участками, например, в случае продажи части земельного участка, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры которых меньше чем установленные минимальные размеры земельных участков.

Однако эти **требования о минимальных размерах земельных участков решено не распространять на случаи выдела земельного участка в счет земельной доли (долей) для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее, чем установленные минимальные размеры а также в случаях изъятия (выкупа) земельных участков для государственных или муниципальных нужд и последующего изменения их целевого назначения для строительства объектов.**

**Максимальные размеры** общей площади земельных участков, которые расположены на территории одного муниципального района субъекта Российской Федерации и могут находиться одновременно в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации.

При этом Федеральный закон определил, что этот максимальный размер может быть установлен субъектом Российской Федерации в пределах от 10 до 100 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного муниципального района (не менее чем 10 процентов, как записано в Федеральном законе).

Сверхнормативные гектары придется отчуждать в течение года (статья 5 Федерального закона).

Следует обратить внимание на то, что **максимальные размеры общей площади земельных участков для юридических лиц** были установлены поправкой через 2,5 года (Федеральный закон от 18.07.2005 № 87-ФЗ).

## **VII. Аренда земельных участков**

При рассмотрении законопроекта во II чтении он был дополнен новой статьей 9 "Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения".

В данной статье законодатель установил, что срок аренды не может превышать сорок девять лет, минимальный срок аренды устанавливается законом субъекта Российской Федерации, площадь арендуемых земель одним арендатором не ограничивается, арендатор может выкупить арендуемый участок в собственность, допускается аренда земельного участка, находящегося в общей долевой собственности с множественностью лиц со стороны арендодателей и другие особенности аренды.

## **IX. Предоставление гражданам и юридическим лицам земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

Порядок предоставления таких земель установлен статьей 10 Федерального закона.

В собственность и аренду государственные или муниципальные земельные участки разрешено предоставлять гражданам и юридическим лицам только на торгах (конкурсах, аукционах).

Передача земли в аренду допускается даже при наличии одного заявления, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения в средствах массовой информации о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков.

Для отдельных категорий юридических лиц (религиозные организации, казачьи общества, общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока и т.д.), перечень которых приведен в пункте 5 статьи 10, передача земель в аренду осуществляется без торгов (конкурсов, аукционов), но без права последующего выкупа арендуемых земель в собственность.

Приобрести земельные участки в собственность эти юридические лица могут на общих основаниях на торгах (конкурсах, аукционах).

Одновременно Федеральный закон (пункт 4 статьи 10) наделил субъекты Российской Федерации правом своими законами устанавливать случаи бесплатного предоставления сельскохозяйственных угодий гражданам на праве общей собственности (земельные доли) из земель не реорганизованных сельскохозяйственных организаций и земельных участков из фонда перераспределения земель, а также бесплатно религиозным организациям земельных участков, находящихся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования.

## **Х. Сделки с земельными долями**

Федеральный закон (статьи 12-18) установил, что сделки с земельными долями осуществляются в соответствии с правилами Гражданского кодекса Российской Федерации, но с учетом особенностей, определенных этим законом.

К особенностям относятся, в частности:

1) не нужно извещать других участников долевой собственности о предстоящей продаже земельной доли ;

2) ограничен круг покупателей земельной доли (другие участники долевой собственности, сельскохозяйственная организации и крестьянское хозяйство, если они используют эту земельную долю);

3) принятие решений о порядке владения, пользования и распоряжения земельным участком, находящимся в долевой собственности, общим собранием участников долевой собственности, а не по соглашению всех ее участников. При этом общее собрание считается правомочным, если на нем присутствует не менее 20 процентов участников долевой собственности или лица, владеющие более чем 50% земельных долей не зависимо от количества этих лиц;

4) заявительная процедура выдела земельного участка в счет земельной доли;

5) признание юридической силы ранее выданных документов, удостоверяющих права на земельную долю;

6) изменение отношений договоров аренды земельных долей (в случае их несоответствия законодательству) на отношения договоров доверительного управления с 27 января 2007 года.

## **ХI. Применение отдельных положений Федерального закона**

Федеральный закон относит к компетенции субъектов РФ принятие целого ряда правовых норм (определение даты начала приватизации земель сельскохозяйственного

назначения, установление минимальных и максимальных размеров земельных участков, наделение муниципальных образований отдельными полномочиями по регулированию оборота земель, определение средств массовой информации, в которых предусмотрено опубликование сообщений о выделении земельных участков в счет земельных долей и о проведении общего собрания собственников земельных долей).

Если субъект Российской Федерации не примет свой закон, обеспечивающий реализацию Федерального закона, то на территории такого субъекта Российской Федерации будут применяться правила, установленные статьей 19<sup>1</sup>. В этой статье определены перечисленные нормы, которые должны быть урегулированы в законе субъекта Российской Федерации.

## **ХII. Заключение**

В целом Федеральный закон преследует цель в максимальной степени распространить на использование и оборот земель сельскохозяйственного назначения общие правила земельного и гражданского законодательства. С вступлением в силу данного Федерального закона снимается запрет на приватизацию земель сельскохозяйственного назначения, установленный статьей 8 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Применение механизмов государственного регулирования, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", позволит обеспечить создание полноценных условий реформирования земельных отношений в агропромышленном комплексе, ввести в легитимные рамки оборот земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и долей в праве общей собственности на них. Данный Федеральный закон является также ключевым фактором обеспечения эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения и привлечения инвестиций в сельское хозяйство России.

### **Однако применение этого Федерального закона сдерживается по ряду причин.**

В ходе земельной реформы при реорганизации в 1992-1994 годах колхозов и совхозов 115 млн. га сельскохозяйственных угодий было передано в общую долевую собственность 11,8 млн. граждан.

Граждане получили на руки Свидетельство о праве собственности на земельную долю, но с юридической точки зрения, считаясь собственниками земельных долей, они собственниками земли не стали.

**Во-первых**, границы земельных массивов, в которых находятся земельные доли, в натуре и даже на карте не обозначены и они не поставлены на государственный кадастровый учет, что делает невозможным совершение с земельными долями каких либо сделок, даже передачу их в аренду.

**Во-вторых**, часть земель колхозов и совхозов (до 10% сельскохозяйственных угодий) в общую долевую собственность граждан не передавалась, а была зачислена в фонд перераспределения земель района и опять же без определения границ этих земельных массивов, т. е. **разграничение частных земель и государственных земель не произведено.**

**В-третьих**, все эти бывшие земли колхозов и совхозов без оформления и регистрации каких-либо документов в регистрационных палатах до сих пор используются новыми сельскохозяйственными организациями. В отдельных случаях сельскохозяйственные организации добровольно выплачивают арендную плату собственникам земельных долей и даже платят за них земельный налог, **но все эти действия можно признать незаконными**, так как земельные отношения не прошли государственную регистрацию.

**Однако такая неопределенная ситуация с правовым положением земельных долей заканчивается.**

**Во-первых**, согласно статье 392 Налогового кодекса РФ (введена в действие с 1 января 2006 года) собственники земельных долей обязаны теперь платить земельный налог, даже если их земельные доли не используются и не обрабатываются. В связи с этим можно ожидать после вручения гражданам налоговых извещений массового добровольного отказа от прав на земельные доли, так как в отдельных случаях невозможно найти покупателя или арендатора земельной доли из-за отсутствия спроса на сельскохозяйственные земли, особенно в удаленных районах, в которых сельскохозяйственные организации по экономическим причинам не могут обрабатывать всю имеющуюся землю.

**Во-вторых**, поправка в п. 5 статьи 13 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (вступила в действие с 30 июля 2005 года) наделила органы власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований правом направлять в суд заявление о возврате в собственность субъекта РФ или муниципального образования земельных долей, собственники которых не распорядились ими в течение 3-х и более лет с момента приобретения прав на земельную долю, т. е. не внесли ее в уставный капитал сельскохозяйственной организации, не передали ее в доверительное управление, не продали или не подарили ее другому собственнику земельной доли, сельскохозяйственной организации или фермеру, не выделили ее в натуре для передачи в аренду или образования фермерского хозяйства либо личного подсобного хозяйства. За прошедшие 13 лет распорядиться земельной долей перечисленными разрешенными способами смогли только

1,4 млн. граждан, а 10,4 млн. земельных долей являются потенциальными землями для возвращения их в государственную или муниципальную собственность. Причем делать это разрешено в упрощенном порядке. В районной газете печатается список граждан, которые не распорядились своей земельной долей, и им предлагается в течение 90 дней воспользоваться своим правом. После такого предупреждения разрешается подать заявление в суд о признании права государственной или муниципальной собственности на не востребовавшие земельные доли. Никто разыскивать и гоняться за собственниками земельных долей, чтобы спросить их мнение, не будет

**В-третьих**, 27 января 2007 года (осталось меньше 1 года) истекает отпущенный статьей 16 указанного выше закона срок на приведение в соответствие с нормами Гражданского кодекса РФ договоров аренды земельных долей, не зарегистрированных в регистрационных палатах. Для этого необходимо выполнить землеустроительные работы по определению границ земельного участка ( в состав которого входят земельные доли), передаваемого в аренду (стоимость работ около 100 рублей за 1 гектар), поставить его на кадастровый учет, получить каждому гражданину в регистрационной палате новое Свидетельство о праве собственности на земельную долю (госпошлина 500 рублей за каждую долю), заключить договор аренды и зарегистрировать его в регистрационной палате (госпошлина 7500 рублей за договор). Если этого не сделать, то в силу закона руководитель сельскохозяйственной организации вправе уже 27 января 2007 года издать приказ о том, что с этого дня все земельные доли находятся у него в доверительном управлении. Дальше в соответствии с п.3 статьи 1022 Гражданского кодекса РФ долги сельскохозяйственной организации будут погашаться за счет земельных долей, находящихся в доверительном управлении, даже без согласия собственника земельной доли. Учитывая сегодняшнее состояние экономики сельскохозяйственных предприятий можно спрогнозировать массовую распродажу земельных долей.

**Таким образом, чтобы не лишиться своей земельной доли необходимо срочно предпринять действия и оформить свои права на землю в установленном порядке.**

Основные положения законодательства о порядке распоряжения земельной долей заключаются в следующем.

1. В абзаце втором п.1 ст.12 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее- Закон об обороте) перечислены виды сделок с земельными долями, при осуществлении которых не требуется предварительный выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок.

**Поправка , внесенная в эту норму в июле 2005 года**, значительно ограничила права собственника земельной доли. Без выделения земельного участка в счет земельной доли

такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли, т.е. распорядиться не земельной долей, а земельным участком.

При совершении этих сделок земельная доля переходит от одного участника долевой собственности с прекращением для этого участника права на долю в общей собственности к другому лицу (гражданину или юридическому лицу), которое становится полноправным участником долевой собственности взамен прежнего участника долевой собственности. При завещании земельной доли она переходит к другим лицам в порядке наследования, а при передаче в доверительное управление собственник земельной доли не меняется.

**2. Участник долевой собственности, пожелавший распорядиться своей земельной долей, должен иметь документ, удостоверяющий его право на земельную долю.**

Согласно ст.18 Закона об обороте **таким документом является Свидетельство о праве на земельную долю, выданное до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации (далее – Правительство) от 19.03.92 № 177, которое выдавалось до 27.10.93, или по форме, утвержденной указом Президента Российской Федерации (далее – Президент) от 27.10.93 № 1767.**

При отсутствии у гражданина указанных свидетельств документом, удостоверяющим право на земельную долю, **является выписка из решения районной администрации (органа местного самоуправления) о приватизации сельскохозяйственных угодий в конкретном колхозе, совхозе или иной сельскохозяйственной организации.** Такие решения принимались на основании протокола общего собрания (собрания уполномоченных) трудового коллектива реорганизуемого колхоза или совхоза об утверждении перечня лиц к наделению граждан земельными долями.

**Третьим видом документа, удостоверяющим право на земельную долю, является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), который ведут регистрационные палаты Минюста России в соответствии с**

Законом о регистрации с выдачей гражданину Свидетельства по форме, утвержденной постановлением Правительства от 18.02.98 № 219 "Об утверждении правил ведения ЕГРП".

Если у гражданина имеется этот третий вид документа, то для совершения сделки с земельной долей дополнительной государственной перерегистрации прав на земельную долю не требуется.

Если у гражданина имеется первый или второй вид документа, то в соответствии с п.2 ст.6 Закона о регистрации обязательно необходимо пройти процедуру государственной регистрации ранее возникших прав на земельную долю в регистрационной палате. Только после этого можно будет распорядиться земельной долей. **Поправкой, внесенной в июле 2005 года , сделано одно исключение из этого правила:** передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещание или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии со статьей 18 Закона об обороте, без государственной регистрации ранее возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

**3. Государственная регистрация** (перерегистрация ранее выданных свидетельств или выписок из решений органов местного самоуправления) **проводится** согласно п.1 ст.16 Закона о регистрации **на основании заявления гражданина** или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности.

**К заявлению**, подаваемому в регистрационную палату по месту нахождения земельного участка, находящегося в общей собственности, **должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения:**

**1) кадастровый план земельного участка**, переданного в общую собственность граждан при реорганизации (приватизации) сельскохозяйственного предприятия.

План земельного участка согласно п.4 ст.18 Закона о регистрации должен быть **удостоверен** органом, ответственным за проведение кадастровых работ - районным отделом Роснедвижимости (бывшим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству).

План земельного участка (описание земельного участка) согласно п.4 и 6 Приказа Росземкадастра от 2.10.02 № П/327 (регистрационный номер Минюста России № 3911 от 13.11.02) может быть выполнен как на основании материалов межевания земель, выполняемых геодезистами в полевых условиях, так и на основании данных, имеющихся в землеустроительной, градостроительной, картографической и иной документации без проведения геодезических работ. **Это правило узаконено поправкой в статью 17 Федерального закона "О землеустройстве", внесенной в июле 2005 года**

Естественно **стоимость работ по первому варианту значительно дороже стоимости работ, осуществленных в камеральных условиях без выезда в поле.**

Сборник цен и общественно необходимых затрат труда на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель был утвержден Приказом Роскомзема от 28.12.95 № 70. В настоящее время этот приказ отменен и землеустроительные организации могут запросить любую сумму.

Обязанность обеспечить определение границ земельного участка возложена на участников общей собственности (ст.17 Закона об обороте).

Работы по составлению плана земельного участка осуществляют частные органы межевания, список которых имеется в кадастровой палате или районном отделе Роснедвижимости.

Заключая договор с органом межевания, гражданин или юридическое лицо должны приложить исходные данные о земельном участке, содержащиеся в земельном кадастре. Их можно получить в кадастровой палате, либо заключая договор с органом межевания, поручить ему получить необходимые сведения без участия заявителя.

Для проведения государственного кадастрового учета собственник земельной доли или уполномоченное им на то лицо при наличии у него доверенности подают в районный отдел Роснедвижимости **заявку** с приложением правоустанавливающих документов на земельный участок и документов о межевании земельного участка (план земельного участка).

Требования к оформлению заявок и форма бланка заявки утверждены Приказом Росземкадастра от 13.06.01 № П/115 (зарегистрирован в Минюсте России 20.06.01 № 2757). Бланки заявки можно получить в районном филиале Федерального государственного учреждения земельной кадастровой палаты по конкретному региону (имеется в каждом субъекте РФ) по месту нахождения земельного участка.

Согласно п.7 ст.19 Федерального закона "О государственном земельном кадастре" (далее – Закон о кадастре) государственный кадастровый учет проводится в течение месяца. **Плата за учет не взимается** (п.8, ст.19 Закон о кадастре). Выписка из государственного земельного кадастра собственнику земельной доли выдается **бесплатно**. **Данный собственник оплачивает только стоимость копирования и доставки этой выписки** (п.1, ст.22 Закон о кадастре).

**2) протокол собрания о реорганизации сельскохозяйственного предприятия со списком участников общей собственности на землю.**

Форма примерного протокола общего собрания (собрания уполномоченных) трудового коллектива хозяйства утверждена Минсельхозом России 14.01.92 "Рекомендации по реорганизации колхозов и совхозов".

В повестку дня этого первого собрания в обязательном порядке включалось 3 вопроса:

а) о выборе форм собственности на землю;

б) о выдвижении представителей трудового коллектива во внутрихозяйственную комиссию по приватизации земли и реорганизации хозяйства;

в) об утверждении **перечня лиц** к наделению имущественными и земельными паями.

Размер земельной доли и стоимость имущественного пая определялись позже уже на втором общем собрании (собрании уполномоченных) с учетом предложений внутрихозяйственной комиссии.

Протокол собрания можно получить из архива сельскохозяйственного предприятия.

**3) постановление районной администрации** о передаче земельного участка в общую собственность со списком всех собственников земельных долей на момент реорганизации хозяйства.

Данное постановление принималось на основании протоколов общего собрания об утверждении перечня лиц к наделению земельными долями и об установлении размера земельной доли.

**Копию** этого постановления (заверенную управлением делами администрации) можно получить в администрации района.

**Перечисленные выше документы (кадастровый план земельного участка, протокол собрания и постановление районной администрации) представляются в регистрационную палату один раз для государственной регистрации прав всех собственников на земельные доли данного хозяйства.**

Для регистрации прав на земельную долю каждый ее собственник (группа собственников) **обязаны дополнительно представить следующие документы:**

**1) документ, удостоверяющий право** гражданина на земельную долю. Представляется подлинник и заверенная копия.

**2) квитанцию об оплате регистрации** ( согласно ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации - 500 рублей с каждого собственника земельной доли), а также документ, удостоверяющий личность заявителя (паспорт), а для юридического лица – учредительные документы этого юридического лица и документ, подтверждающий полномочия гражданина действовать от имени данного юридического лица (п.4 ст.16 Закона о регистрации).

**2) справку из районного отдела Роснедвижимости** об отсутствии (наличии) обременений и арестов на земельные доли.

При получении заявления и всех перечисленных документов должностное лицо учреждения юстиции (регистрационной палаты) делает соответствующую запись в книгу учета документов, а заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию. С этой даты начинается отсчет времени, установленный для регистрации (п. 5, 6 и 7 ст.16 Закон о регистрации).

Регистрация проводится в месячный срок (п.3 ст.13 Закон о регистрации). При возникновении у регистратора сомнений в подлинности представленных документов он вправе приостановить регистрацию на 1 месяц с уведомлением в письменной форме заявителя с обоснованием такого решения (п.2 ст.19 Закон о регистрации).

Если в указанный срок заявитель не устранил причины, препятствующие регистрации, то регистратор вправе отказать в государственной регистрации. По согласованию с заявителем (в письменной форме) срок приостановки регистрации может быть продлен, но не более чем на 3 месяца (п.2 и 3 ст.19 Закон о регистрации).

**Получив в регистрационной палате документ, удостоверяющий право** на земельную долю (выписка из ЕГРП и Свидетельство по форме, утвержденной постановлением Правительства от 18.02.98 № 219), **собственник земельной доли вправе совершить с ней любую сделку**, предусмотренную ст.12 Закона об обороте.

**4. Право на покупку** продаваемой земельной доли **имеют** остальные участники общей собственности, сельскохозяйственная организация или гражданин-член крестьянского (фермерского) хозяйства, использующие земельный участок, находящийся в долевой собственности (ст.12 Закон об обороте). Если они откажутся приобрести земельную долю, **то продать ее иному третьему лицу нельзя.**

С учетом этого порядок продажи земельной доли осуществляется в следующей последовательности:

а) собственник земельной доли **не обязан извещать остальных участников** общей собственности о своем желании продать ее. (абзац первый п.2 ст.12 Закон об обороте).

б) договор купли-продажи земельной доли заключается в письменной форме с соблюдением требований ст.549 и 550 Гражданского кодекса Российской Федерации и не требует обязательного нотариального удостоверения;

в) договор купли-продажи подлежит государственной регистрации в регистрационной палате.

**4. Договор купли-продажи регистрируется** в регистрационной палате по месту расположения земельной доли (п.1 ст.17 Закон о регистрации).

**Заявление о государственной регистрации** подают все стороны сделки (договора) и государственная регистрация осуществляется в присутствии сторон, либо в присутствии одной стороны при условии представления другой стороной нотариально заверенных доверенностей на осуществление сделки (п.1 ст.16 Закон о регистрации) или доверенности, удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления (п.3 ст.12 Закон об обороте).

**К заявлению прикладывается** договор купли-продажи, документы, удостоверяющие права продавца на земельную долю и квитанция об оплате регистрации (п.2, 3, 4 ст.16 Закон о регистрации).

**5. Право собственности на земельную долю у покупателя возникает с момента государственной регистрации договора купли-продажи** (п.2 ст.8 Гражданского кодекса РФ).

Проведенная государственная регистрация договора удостоверяется регистратором посредством совершения специальной регистрационной надписи на договоре (п.1 ст.14 Закон о регистрации).

**6.** Став собственником купленной земельной доли (земельных долей) гражданин или юридическое лицо **приобрели права участника общей собственности** и могут совершать сделки, либо могут выделить земельную долю (доли) в натуре и стать собственником земельного участка.

**7.** Статья 13 Закона об обороте предоставляет право собственнику земельной доли **по своему усмотрению требовать выдела земельного участка в счет земельной доли**. При этом собственник земельной доли не связан обязательством представлять какие либо обоснования другим участникам общей собственности о причинах, побудивших его это сделать, и сообщать им о способах последующего распоряжения своим земельным участком.

Выдел земельного участка в счет земельной доли (земельных долей) – это переход части земельного участка, находящегося в общей собственности, в собственность участника долевой собственности и прекращение для этого участника права на земельную долю (земельных долей).

**Выделенный земельный участок** (новый сформированный земельный участок) **подлежит государственному кадастровому учету** в соответствии с Законом о кадастре и **государственной регистрации** в соответствии с Законом о регистрации.

При этом надо иметь ввиду, что в соответствии с п.1 ст.4 Закона об обороте **не допускается образование новых** земельных участков, размеры которых меньше чем минимальные размеры земельных участков, установленные законом субъекта РФ.

Следовательно, предварительно необходимо приобрести такое количество земельных долей, которого бы хватило не нарушать установленный минимальный размер вновь образуемых земельных участков.

**8.** Согласно ст.252 Гражданского кодекса РФ выделить долю можно по соглашению, достигнутому между всеми участниками общей собственности, а в случае не достижения соглашения – в судебном порядке.

Статья 13 Закона об обороте упростила этот порядок при условии, что число участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения **более 5 человек.**

**Местоположение** земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, **определяется участником долевой собственности** в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 Закона об обороте.

Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

Если общее собрание не утвердило границы земельного массива для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, участник долевой собственности должен известить остальных участников о своем намерении выделить долю (доли) в письменной форме (как требует ст.252 Гражданского кодекса РФ), либо может опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ. Таким СМИ является источник официального опубликования нормативных правовых актов субъекта РФ или органов местного самоуправления. **В данном сообщении необходимо указать:**

- а) предполагаемое (желаемое) местоположение выделяемого земельного участка;
- б) площадь выделяемого участка;
- в) адрес для направления возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения выделяемого земельного участка.

**Размер земельного участка**, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю. При этом участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади

образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Данные возражения должны быть обоснованными. Таким образом законодатель **допускает пассивное волеизъявление** участников долевой собственности на согласование местоположения выделяемого земельного участка (по умолчанию)

Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации.

В случае не достижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

**Сообщение в СМИ публикуется за счет средств собственника выделяемой земельной доли** (земельных долей).

Такое опубликование позволяет считать, что остальные участники общей собственности надлежащим образом извещены о предстоящем выделе земельного участка.

**9.** Можно подавать **заявку** в районный отдел Роснедвижимости о формировании земельного участка, проведении межевания земель, проведении кадастрового учета земельного участка, и удостоверении плана земельного участка.

По существу в рассматриваемом федеральном законе говорится о возможности **пассивного соглашения участников долевой собственности (по умолчанию)** о разделе общей собственности и выделе земельного участка в счет земельной доли. Это соответствует положениям подпунктов 4) и 9) пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса РФ, согласно которым гражданские права и обязанности возникают в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом, или вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

**Остается только доказать, что от участников долевой собственности не поступило возражений.** В качестве доказательств регистрационная палата на практике **требует представления протокола общего собрания** участников долевой собственности по каждому выделяемому земельному участку, **что противоречит настоящему федеральному закону.**

Таким образом Федеральный закон предполагает, что доказательством отсутствия возражений от участников долевой собственности о местонахождении выделяемого земельного участка является письменное подтверждение выделяющегося участника долевой собственности об отсутствии поступивших возражений.

**10. Если поступит хотя бы одно возражение** от участников общей собственности, то спор о местоположении выделяемого земельного участка разрешается с использованием **согласительных процедур.** (п.4 ст.13 Закон об обороте).

В случае не достижения согласованного решения споры рассматриваются **в суде.**

Можно также воспользоваться нормой ст. 14 Закона об обороте и собрать общее собрание, на котором будет принято решение о местонахождении выделяемого земельного участка.

Для этого необходимо за 1 месяц до собрания в письменной форме под расписку уведомить участников общей собственности или сделать это путем опубликования в СМИ сообщения о созыве собрания. Собрание считается правомочным, если на нем присутствует не менее 20% участников общей собственности или участники владеющие более чем 50% земельных долей не зависимо от их числа .

**11. После выделения земельного участка,** постановки его на государственный кадастровый учет, получения выписки из государственного земельного кадастра и удостоверения районным отделом Роснедвижимости плана земельного участка **необходимо осуществить государственную регистрацию прав на этот земельный участок в регистрационной палате.**

Н.И. Калинин

Почетный землеустроитель России, государственный  
советник Российской Федерации 1 класса, юрист

---

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН****ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

24 июля 2002 года N 101-ФЗ

**Принят  
Государственной Думой  
26 июня 2002 года**

**Одобрено  
Советом Федерации  
10 июля 2002 года**

**(в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 N 113-ФЗ,  
от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 03.10.2004 N 123-ФЗ,  
от 21.12.2004 N 172-ФЗ, от 07.03.2005 N 10-ФЗ,  
от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

**Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ****Статья 1. Сфера действия настоящего Федерального закона**

**1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или**

муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Действие настоящего Федерального закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

**2. Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.**

**3. оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:**

**1) сохранение целевого использования земельных участков;**

**2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;**

**(пп. 2 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

**3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;**

**(в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-ФЗ)**

**4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;**

**(пп. 4 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов;

6) утратил силу. - Федеральный закон от 18.07.2005 N 87-ФЗ.

4. Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами. Приватизация указанных земельных участков, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации.

Приватизации не подлежат находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами.

5. Принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается.

6. К отношениям, возникающим при использовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с их целевым назначением и требованиями охраны земель, в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом, применяются нормы иных федеральных законов.

#### Комментарий

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Земельного кодекса РФ под земельными отношениями понимаются отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В свою очередь в пункте 3 статьи 3 Кодекса говорится о том, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей природной среды, иными специальными федеральными законами.

Из указанных положений Земельного кодекса РФ вытекает то, что невозможно рассматривать изолированно друг от друга земельные отношения (отношения по использованию и охране земель) и имущественные отношения (отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками). И хотя одним из принципов земельного законодательства в соответствии с Земельным кодексом РФ является принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель (абзац 2 подпункта 11) статьи 1 Земельного кодекса РФ) было бы более уместно говорить о согласованном применении норм земельного и гражданского права. Основой для такого вывода служит то, что земля объективно выступает одновременно в нескольких значениях. Это природный объект, территория, недвижимое имущество. Следовательно, земля столь же объективно выступает одновременно объектом различных видов общественных отношений, в их числе земельных и гражданских.

Согласованное применение норм земельного и гражданского законодательства нашло свое отражение в содержании многих формулировок Земельного кодекса РФ. Формулировки Гражданского Кодекса РФ в Земельном кодексе РФ не дублируются. К ним делается отсылка с указанием конкретных статей Гражданского Кодекса РФ. Нормы же, отражающие специфику земли как объекта земельных отношений, прописываются в Земельного кодекса РФ дополнительно. В частности, примером может служить статья 46 Земельного кодекса РФ. Пункт 1 этой статьи содержит отсылочную норму: "Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством". Нормы же пункта 2 устанавливают ряд дополнительных оснований прекращения аренды земли, наличие которых предопределяется спецификой земли как природного объекта и природного ресурса, например, такое основание, как использование земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки.

Аналогичный концептуальный подход заложен и в рассматриваемом Федеральном законе при определении предмета регулирования, а также при изложении других норм, регулирующих оборот земель сельскохозяйственного назначения.

Пункт 1 статьи 1 комментируемого Федерального закона определяет в качестве предмета регулирования отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения. Далее излагается цель, на достижение которой направлен Закон. Это установление правил и ограничений, применяемых к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Рассматриваемый Федеральный закон направлен также на определение условий предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и их изъятия.

Вторая часть пункта 1 статьи 1 комментируемого Закона содержит перечень земельных участков, на которые нормы данного Закона не распространяются.

К таким земельным участкам относятся участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом РФ.

2. Пунктом 2 статьи 1 рассматриваемого Закона определена иерархия правовых актов, в соответствии с которыми должно осуществляться правовое регулирование в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Первое место в этой иерархии, конечно, занимает Конституция РФ.

Согласно статье 72 Конституции РФ земельное законодательство, к которому относится и настоящий Федеральный закон, находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Концептуально это означает, что субъект Российской Федерации может принимать свои законы, развивающие и конкретизирующие федеральные нормы земельного права с учетом особенностей региона, но только на основании и в соответствии с федеральным законодательством.

В то же время пунктом 6 статьи 27 Земельного кодекса РФ установлено, что оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Таким образом, регулирование непосредственно правил и ограничений гражданского оборота земель сельскохозяйственного назначения Кодексом отнесено исключительно к предмету ведения Российской Федерации. Следовательно, субъект Российской Федерации не вправе устанавливать на своем уровне нормы, которые содержат дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Эта норма закреплена в пункте 5 статьи 1 комментируемого Закона.

В пункте 2 статьи 1 рассматриваемого Закона установлено также правило, согласно которому нормы, регулирующие отношения в области оборота земельных участков могут

регулироваться иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В данном случае под иными нормативными правовыми актами Российской Федерации следует понимать указы Президента РФ и постановления Правительства РФ, которые также не должны противоречить Конституции РФ, настоящему федеральному закону и иным федеральным законам.

3. Пункт 3 статьи 1 комментируемого Закона определяет принципы, в соответствии с которыми должно осуществляться правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Рассматриваемый Федеральный закон принят в развитие Земельного кодекса РФ и в определенной мере содержание пункте 3 статьи 1 является продолжением содержания статьи 1 Кодекса, которая включает одиннадцать основных принципов земельного законодательства.

Пунктом 2 статьи 1 Кодекса установлено, что федеральными законами могут быть установлены и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие перечисленным основным принципам. Представляется, что включение как в текст Кодекса, так и в текст настоящего Федерального закона принципов земельного законодательства направлено на решение ряда задач:

- заложить в законопроектной работе своего рода ориентиры, по которым разработчики земельного законодательства (специалисты, эксперты) сверяли бы свои подходы и предлагаемые решения, добиваясь того, чтобы следовать в одном направлении;
- облегчить в правоприменительной практике применение норм земельного законодательства при наличии пробелов в правовом регулировании земельных отношений, а также в случаях коллизий правовых норм;
- дать импульс в области научных исследований к научным дискуссиям по определению новых тем и направлений таких исследований.

В качестве базового принципа, на котором основывается оборот земель сельскохозяйственного назначения, в комментируемом Федеральном законе выделен **принцип сохранения целевого использования земельных участков**. Этот принцип предполагает обязанность стороны, приобретающей земельный участок сельскохозяйственного назначения использовать его только для целей ведения сельскохозяйственного производства или иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Деление земель по их **целевому назначению** является характерной чертой российского земельного права и служит определению специфического правового режима

охраны и использования земель в зависимости от их целевого назначения. Приведенные в Земельном кодексе Российской Федерации семь основных категорий земель существуют (при некоторых изменениях названий) достаточно давно и оправдали себя на практике с точки зрения ограничения правового режима одной категории от другой. Не случайно особенная часть Земельного кодекса Российской Федерации с описанием режимов земель строится в зависимости от категорий земель.

Стабильность целевого назначения земель, сохранение прежде всего земель сельскохозяйственного назначения как незаменяемых, трудно восстанавливаемых, недопущение их перевода в иные категории всегда были краеугольным принципом российской земельной политики.

Еще один принцип, установленный рассматриваемым Федеральным законом, – **принцип (подпункт 2) пункта 3 статьи 1), в соответствии с которым в законодательстве может быть установлен предел общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, находящихся одновременно в собственности одного гражданина и (или) юридического лица.**

Введение подобного принципа в Закон продиктовано задачей противостоять возникновению на рынке сельхозтоваропроизводителей монополистов.

Ранее требование соблюдения максимального размера общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий устанавливалось в отношении сельскохозяйственных угодий, находящихся в собственности гражданина, его супруги и близких родственников (родителей, детей, братьев, сестер, дедушки, бабушки и внуков), а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его супруга и близкие родственники (родители, дети, братья, сестры, дедушка, бабушка и внуки) имеют право распоряжаться более 50% общего количества голосов, приходящихся на акции или вклады (доли), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц. Именно субъектный состав данного принципа подвергся изменению ( в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ ). Прежняя его редакция, выстроенная по публично-правовому механизму "взаимозависимых лиц" ( по аналогии со статьей 20 Налогового кодекса РФ ), чрезмерно ограничивала права физических и юридических лиц на получение в собственность сельскохозяйственных угодий, в связи с чем конституционное право граждан и их объединений иметь в частной собственности землю (часть 1 статья 36 Конституции РФ) оказывалось ограниченным при отсутствии условий допустимости такого ограничения, содержащихся в части 3 статьи 55 Конституции РФ. Если в налоговом законодательстве категория взаимозависимых лиц оправдывается необходимостью обеспечить защиту интересов бюджета и, как следствие, всех получателей бюджетных средств от

недобросовестных лиц, находящихся в состоянии родства или иным образом подконтрольных друг другу, то в сфере оборота сельскохозяйственных угодий ограничение права самостоятельных субъектов гражданского оборота (пусть и находящихся в родственных отношениях или аффилированных иным образом) на приобретение их в собственность никакими публично-правовыми целями не оправдывалось.

Следует обратить внимание и на то, что признание лиц взаимозависимыми в налоговом законодательстве влечет за собой право налоговых органов на контроль за правильностью применения цен по сделке (статья 40 Налогового кодекса РФ), не влияя на права, возникающие у сторон сделки после ее исполнения, тогда как применение комментируемого принципа в первоначальной редакции влекло за собой обязанность по отчуждению части земельного участка, превышающей максимальный размер общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий всех лиц, указанных в прежней редакции статьи 4 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

В связи с изложенным изменения, внесенные в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" Законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ, выглядят логичными, поскольку теперь субъектный состав комментируемого принципа в Федеральном законе включает только гражданина и (или) юридическое лицо.

В соответствии с новой редакцией комментируемого принципа аналогичные изменения внесены в субъектный состав и территориальную сферу действия пункта 2 статьи 4 Закона, посвященной предельным размерам и требованиям к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Определенный интерес представляют собой подпункты 3) и 4) пункта 3 статьи 1 Закона. В подпункте 3) изложен **принцип, в соответствии с которым субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование, обладают преимущественным правом на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже.**

Данный принцип отражает стремление законодателя предоставить государству и органам местного самоуправления на рынке сельскохозяйственных земель приоритетные права. Участие государства, его регулирующая роль особенно важно при формировании конъюнктуры спроса и предложения рынка данной категории земель.

**В иной редакции ( по сравнению с прежней ) изложен и принцип преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (подпункт 4) пункта 3 статьи 1 Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").** Законодатель установил, что

**преимущественным правом на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности обладают другие участники долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующие этот участок сельскохозяйственная организация или гражданин-член крестьянского (фермерского) хозяйства.**

В первоначальной редакции такое право предоставлялось субъекту Российской Федерации или (в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации) муниципальному образованию при возмездном отчуждении такой доли участников долевой собственности в случае, если другие участники долевой собственности откажутся от покупки такой доли или не заявят о намерении приобрести такую долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. На практике субъекты Российской Федерации и муниципальные образования редко реализовывали свое право на покупку долей. Кроме того ограничение права собственников на свободное распоряжение долями в праве общей собственности лишь сдерживало оборот сельскохозяйственных земель и увеличивало срок совершения сделок.

Указанная редакция комментируемого принципа была приведена в соответствие с пунктом 1 статьи 250 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которым при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов.

В то же время содержание права преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности в Федеральном законе сохранило и свою специфику. Согласно новой редакции комментируемого принципа таким правом обладают как другие участники долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, так и использующие этот земельный участок сельскохозяйственная организация или гражданин-член крестьянского (фермерского) хозяйства, что оправдано с точки зрения целевого использования земель сельскохозяйственного назначения (пункт 1 статьи 77 Земельного кодекса РФ) и необходимости поддержки деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных организаций, использующих соответствующий земельный участок.

Указанные принципы нашли отражение в рамках норм статей 8, 9 и 12 рассматриваемого Закона.

Подпункт 5) пункта 3 статьи 1 Закона устанавливает, что **принципиальным является установление особенностей участия иностранных лиц в обороте земель**

**сельскохозяйственного назначения.** В соответствии с этим принципом сформулированы нормы статьи 3 Закона.

Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и Федеральный закон "О землеустройстве" из числа принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения исключен такой принцип, как "предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами" (подпункт б) пункта 3 статьи 1 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"). Это обусловлено тем, что принципы, положенные в основу видового понятия (в данном случае - оборота земель сельскохозяйственного назначения) не могут противоречить и отменять принципы, положенные в основу родового понятия (в данном случае - института земельного права в целом).

Статья 1 Земельного кодекса РФ **не относит предоставление земельных участков в собственность** физическим и юридическим лицам за плату к числу принципов земельного законодательства. Связано это с тем, что пунктом 2 статьи 28 Земельного кодекса РФ установлено правило, согласно которому гражданам Российской Федерации и юридическим лицам земельные участки могут предоставляться безвозмездно в случаях, устанавливаемых Земельным кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Следовательно, комментируемый принцип оборота земель сельскохозяйственного назначения противоречит структуре принципов Земельного кодекса РФ и бланкетному характеру нормы пункта 2 статьи 28 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" принимался во исполнение пункта 6 статьи 27 Земельного кодекса РФ, согласно которому "оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Между тем под оборотом сельскохозяйственного назначения в силу пункта 1 статьи 1 Закона понимается совокупность сделок, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. А принятие решения о предоставлении земель за плату или бесплатно - административный акт уполномоченного государственного (муниципального) органа и к сделкам не относится. Поэтому установление принципов правового регулирования оборота земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения вне рамок оборота земель не может быть

оправдано с позиции бланкетного характера норм Земельного кодекса РФ и приоритета Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" как специального акта.

4. Пункт 4 статьи 1 Закона посвящен особенностям и порядку приватизации земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Следует напомнить, что большая часть сельскохозяйственных угодий была приватизирована на основании указов Президента РФ:

"О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" от 27.12.1991 № 323; "О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан" от 02.03.1992 № 213; "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" от 27.10.1993 № 1767; "О реализации конституционных прав граждан на землю" от 07.03.1996 № 337.

Перечисленные указы Президента РФ были подкреплены постановлениями Правительства РФ, установившими порядок приватизации сельскохозяйственных угодий: "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" от 29.12.1991 № 86; "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса" от 04.09.1992 № 708; "О порядке осуществления прав собственности земельных долей и имущественных паев" от 01.02.1995 № 96.

Перечисленные выше документы продолжали действовать некоторое время после введения в действие Земельного кодекса РФ, но в части, ему не противоречащей. Эта норма закреплена в ст. 6 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О ведении в действие Земельного кодекса РФ".

Однако 20 декабря 2002 года было принято постановление Правительства РФ № 912 "О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оборота земель сельскохозяйственного назначения" и указ Президента РФ от 25.02.2003 № 250 "Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Президента РСФСР и Президента Российской Федерации".

Появление приведенных постановления Правительства РФ и указа Президента РФ неслучайно. В данном случае можно говорить о том, что возобладала точка зрения, в соответствии с которой решено считать процесс реорганизации сельскохозяйственных организаций завершенным. На самом деле в ходе подготовки Федерального закона от 07.07.2003 № 113-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" стало очевидным, что существует значительная часть субъектов Российской Федерации, на территории которых не проводилась реорганизация сельскохозяйственных организаций и приватизация их земель.

Данную коллизию решено было устранить, внося соответствующие дополнения в статью 10 комментируемого Федерального закона, а также дополнить Закон статьей 19<sup>1</sup> (см. комментарий к указанным статьям).

Итак, пункт 4 статьи 1 Закона распространяется только на те сельскохозяйственные земли, которые остались в государственной или муниципальной собственности. В отношении этих земель субъект Российской Федерации своим законом вправе определить момент начала приватизационной процедуры.

В то же время статья 19<sup>1</sup> Закона содержит императивную норму, в соответствии с которой в случае если на день вступления в силу этой статьи Закона (10 июля 2003 года – дата официального опубликования) субъектом Российской Федерации не принят региональный закон, обеспечивающий реализацию федерального, то на территории такого субъекта РФ приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренная пунктом 4 статьи 1 Закона, осуществляется с 1 января 2004 года.

Кроме того, с учетом специфики ряда субъектов Российской Федерации сформулирована императивная норма в части второй пункта 4 статьи 1. Рассматриваемым Законом установлено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами, приватизации не подлежат. Данные земельные участки представляют собой целые земельные массивы, расположенные на территориях нескольких субъектов Российской Федерации и служат единственным источником кормов (кормовой базой) оленеводства и отгонного животноводства. Поэтому данная норма представляется целесообразной.

5. Пункт 5 статьи 1 запрещает субъектам Российской Федерации принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Как уже отмечалось выше, данная норма вытекает из пункта 6 статьи 27 Земельного кодекса РФ, которой регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения отнесено к предмету регулирования исключительно федерального закона.

6. При использовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения их собственники, землевладельцы и землепользователи должны руководствоваться основным целевым назначением данной категории земель и требованиями охраны земель. Причем в соответствии с пунктом 6 статьи 1 комментируемого Закона правообладатель обязан выполнять требования как рассматриваемого Закона, так и иных федеральных законов, в которых в той или иной мере затрагиваются вопросы охраны земель и экологической безопасности.

## **Статья 2. Участники отношений, регулируемых настоящим Федеральным законом**

**1. Участниками отношений, регулируемых настоящим Федеральным законом, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.**

**2. Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с настоящим Федеральным законом.**

**(п. 2 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

### **Комментарий**

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 2 комментируемого Федерального закона в общем виде определен круг субъектов - участников правоотношений, регулируемых настоящим Федеральным законом. К ним отнесены граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

1.1. Термин "**граждане**" используется в Законе в общеупотребительном значении. В зависимости от контекста речь может идти о гражданах в части их прав и свобод или о гражданах (физических лицах) как субъектах вещных и иных прав на землю.

Немаловажным является то, что можно понимать под гражданами. В юридической литературе для признания граждан субъектами земельных правоотношений требуется наличие нескольких признаков: внешняя обособленность, персонификация, способность вырабатывать и осуществлять персонифицированную волю, реальное участие в правоотношениях и др.

Гражданский кодекс РФ в статьях 17-22 раскрывает содержание понятия граждан (физических лиц) и останавливается на следующих их характеристиках:

правоспособность (возникает с момента рождения и прекращается смертью, означает права иметь имущественные и личные неимущественные права, заниматься предпринимательством и любой не запрещенной законом деятельностью и т.п. );

имя и место жительства;

дееспособность (способность своими действиями приобретать и осуществлять права, создавать для себя обязанности – возникает в полном объеме по достижении восемнадцатилетнего возраста либо ранее – со времени вступления в брак);

недопустимость лишения и ограничения правоспособности и дееспособности иначе, как в случаях и в порядке, установленных законом;

предпринимательская деятельность, имущественная ответственность гражданина, возможность несостоятельности (банкротства) индивидуального предпринимателя;

регистрация актов гражданского состояния.

1.2. Согласно статье 48 Гражданского кодекса РФ **юридическим лицом** признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридические лица должны иметь самостоятельный баланс или смету. Они могут быть коммерческими и некоммерческими, подлежат государственной регистрации, действуют на основании учредительных документов, приобретают права и принимают обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законами и учредительными документами (статьи 49-53 Гражданского кодекса РФ).

В области отношений, возникающих в связи с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, могут действовать различные виды юридических лиц.

В связи с участием в образовании имущества юридического лица его учредители (участники) могут иметь обязательственные права в отношении этого юридического лица либо вещные права на его имущество. К юридическим лицам, в отношении которых их участники имеют обязательственные права, относятся хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы.

К юридическим лицам, на имущество которых их учредители имеют право собственности или иное вещное право, относятся государственные и муниципальные унитарные предприятия, в том числе дочерние предприятия, а также финансируемые собственником учреждения.

К юридическим лицам, в отношении которых их учредители (участники) не имеют имущественных прав, относятся общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды, объединения юридических лиц (ассоциации и союзы) (статьи 116-123 Гражданского кодекса РФ).

1.3. Российская Федерация согласно статье 1 Конституции РФ понимается как государство. Субъектами РФ являются республики, края, области, города федерального

значения, автономная область, автономные округа. Перечень субъектов РФ (их 89) дан в статье 65 Конституции РФ.

В соответствии со статьей 125 Гражданского кодекса РФ от имени Российской Федерации и субъекта Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

1.4. Под **муниципальным образованием** в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации самоуправления в Российской Федерации" следует понимать городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородскую территорию города федерального значения.

1.5. Как было уже отмечено выше, к условиям и порядку участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в земельных отношениях могут быть применены нормы статей 124 и 125 Гражданского кодекса РФ.

2. Положения пункта 2 статьи 2 следует рассматривать во взаимосвязи с содержанием Конституции РФ и пункта статьи 5 Земельного кодекса РФ.

В пункте 2 статьи 5 Кодекса установлено, что права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

Иначе говоря, в Земельном кодексе РФ к иностранным гражданам и лицам без гражданства фактически применяется норма части 3 статьи 62 Конституции РФ. В соответствии с ней иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором Российской Федерации. Это же правило фактически распространено в ряде случаев и на иностранных юридических лиц.

Применительно к иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам их права на приобретение в собственность, аренду земельных участков определяются в статьях 15, 22, 28, 30, 35, 36 Земельного кодекса РФ.

В частности, в пункте 3 статьи 15 Земельного кодекса РФ установлено, что перечисленные субъекты правоотношений не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Согласно пункта 5 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" до установления Президентом РФ указанного в пункте 3 статьи 15 Земельного кодекса РФ перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам.

Особые условия предопределены статьей 8 указанного закона для земель сельскохозяйственного назначения. Более подробно анализ правового положения иностранных лиц и лиц без гражданства изложен при рассмотрении положений статьи 3 комментируемого Федерального закона.

**Статья 3. Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

**Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.**

#### **Комментарий**

Перечисленные в статье 3 комментируемого Федерального закона лица (иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также российские юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов) могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения **только на праве аренды**. Прежняя редакция Закона содержала аналогичное положение и в отношении долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Статья 3 фактически закрепила положение статьи 8 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", в соответствии с которой **иностранные лица и лица без гражданства могут владеть и**

**пользоваться земельными участками сельскохозяйственного назначения только на праве их аренды.**

Такой подход в отношении правового положения всех перечисленных выше лиц был определен законодателем исходя из экономического положения в аграрном секторе экономики страны, из реальных возможностей российских граждан и юридических лиц, а также продиктован желанием защищать интересы российского товаропроизводителя, и обеспечить в переходный период реформирования аграрного сектора российской экономики относительно равные условия конкуренции с иностранным капиталом.

Вместе с тем необходимость привлечения иностранных инвестиций в сельское хозяйство подтолкнула законодателей к внесению в Закон изменений в соответствии с которыми из статьи 3 изъяты доли в праве общей собственности. Тем самым был снят запрет для иностранных лиц на приобретение в собственность долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

При этом своеобразным ограничителем на осуществление иностранными лицами сделок с сельскохозяйственными угодьями будет служить то, что иностранное лицо сможет приобрести в собственность любое количество долей в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, **кроме одной доли**, поскольку после приобретения всего пакета долей в праве общей собственности должно последовать оформление в собственность земельного участка, а это не допускается комментируемым Законом.

#### **Статья 4. Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения**

**1. Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве.**

**(в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-ФЗ)**

**Не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным настоящей статьей.**

**Не допускается выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, если размер выделяемого в**

натуре (на местности) земельного участка меньше устанавливаемого субъектами Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве предельного минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель.

(в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-ФЗ)

Требования настоящего пункта не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

(абзац введен Федеральным законом от 07.07.2003 N 113-ФЗ)

Требования настоящего пункта не распространяются на формируемые земельные участки в целях их изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании утвержденных актов о выборе земельных участков для строительства и материалов предварительного согласования мест размещения объектов и (или) документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации.

(абзац введен Федеральным законом от 21.12.2004 N 172-ФЗ)

2. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

(п. 2 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

Комментарий

1. Пункт 1 статьи 4 комментируемого Федерального закона устанавливает, что минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются субъектами Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства РФ о землеустройстве.

В данном случае следует иметь в виду содержание Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве".

К недостаткам землепользований законодательство о землеустройстве относит фрагментацию земель, чересполосицу, вклинивание, вкрапливание, дальнотемелье, изломанность границ. Комментируемый Закон запрещает совершение сделок с земельными участками, в результате которых могут возникнуть указанные недостатки землепользования.

Законом запрещен также выдел земельного участка в счет земельной доли из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушенных земель, если размер такого участка окажется меньше минимального размера, установленного законодательством субъекта РФ для земельного участка из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель.

Перечисленные положения комментируемого Закона чрезвычайно важны для недопущения формирования земельных участков, использование которых невозможно в сельском хозяйстве с технологической точки зрения. Опыт зарубежных стран показывает, насколько велики затраты и усилия, направленные на консолидацию земель при несоблюдении таких требований.

Последним абзацем пункта 1 статьи 4 Закона установлено исключение из общего правила. В соответствии с указанным абзацем требования о минимальных размерах не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыболовство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, определенные региональными законами.

2. Ограничение максимальной площади земельных участков, которые могут находиться в собственности одного лица, статьей 4 рассматриваемого Федерального закона прямо не предусмотрено. Анализ мирового опыта позволяет сделать вывод, что ограничения максимальных размеров земельных участков вводятся, в основном, в странах, где сложился острый дефицит сельскохозяйственных земель при достаточно высоком спросе на них на

рынке земли и иной недвижимости. В то же время, исходя из соображений необходимости формировать конкурентную среду в сфере сельскохозяйственного производства, в пункте 2 статьи 4 настоящего Закона субъектам Российской Федерации законодателем предоставлено право устанавливать максимальный размер общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться одновременно в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, указанных в пункте 2 статьи 4 комментируемого Федерального закона.

При этом закрепленные комментируемым Законом пределы, в которых субъект Российской Федерации вправе вводить ограничения определены так, чтобы стимулировать формирование и развитие крупных сельскохозяйственных организаций. Субъект Российской Федерации своим законом вправе устанавливать максимальный предел площади сельскохозяйственных угодий, которые могут быть в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, равным не менее 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного муниципального района в момент предоставления и (или) приобретения земельных участков, т. е. максимальный размер может составлять от 10 до 100 % общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного муниципального района. На практике субъекты Российской Федерации определили его в различных пределах: в Новгородской области – 35 %, в Саратовской области – 25 %, в Краснодарском крае и Московской области – 10 %.

Следует также иметь в виду, что в соответствии со статьей 19<sup>1</sup> Закона в случае, если на день вступления в силу комментируемого Федерального закона субъектом Российской Федерации не принят региональный закон, устанавливающий минимальные размеры земельных участков, предусмотренные пунктом 1 статьи 4 Закона, такие минимальные размеры приравниваются к минимальным размерам, устанавливаемым в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса РФ, для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства. Что касается максимального размера, то впредь до принятия регионального закона этот размер устанавливается равным 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного муниципального района.

**Статья 5. Обязанность лица произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, которые не могут ему принадлежать на праве собственности**

**1. В случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в**

праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником. Отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенных до вступления в силу настоящего Федерального закона, должно быть осуществлено в течение года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенные после вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат отчуждению в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки или права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок. В случае отчуждения этих земельных участков или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения субъекту Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию преимущественное право на заключение договора аренды этих земельных участков или выделенных в счет земельных долей земельных участков имеют лица, осуществляющие отчуждение этих земельных участков или земельных долей.

(в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 N 113-ФЗ, от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

Абзац утратил силу. - Федеральный закон от 18.07.2005 N 87-ФЗ.

В случае, если при нарушении требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона собственник не произведет в течение срока, установленного настоящим пунктом, отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан в течение десяти дней в письменной форме известить об этом орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 N 113-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ)

2. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, 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 ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-ФЗ)**

**3. В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, этот земельный участок или эту долю должен приобрести субъект Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, должно приобрести муниципальное образование по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.**

**(п. 3 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

### **Комментарий**

1. В пункте 1 статьи 5 комментируемого Федерального закона содержится требование к лицам, в собственности которых "оказались" земельные участки или земельные доли и при этом произошло нарушение норм статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 рассматриваемого Закона, произвести отчуждение таких земельных участков, частей земельных участков или земельных долей.

Напомним, что в соответствии со статьей 3 Закона иностранные лица могут иметь земельные участки только на праве аренды. Пункт 2 статьи 4 устанавливает требования к предельным (максимальным) размерам земельных участков, которые могут находиться в собственности граждан и юридических лиц.

Примененный в пункте 1 статьи 5 Закона термин "оказались" означает, что земельный участок или земельная доля перешли в собственность лица в результате гражданско-правовой сделки, в том числе в порядке наследования.

В случае если в собственность лица, из числа перечисленных в статье 3 Закона, перешел земельный участок, данное лицо должно произвести отчуждение такого земельного участка. Гражданин или юридическое лицо может также переоформить земельный участок на праве аренды.

В случае если в собственности лица оказался земельный участок, площадь которого превышает предельный (максимальный) размер площади земельного участка установленный субъектом Российской Федерации, то такое лицо обязано произвести отчуждение той части земельного участка, которая превышает предельный размер.

Комментируемый Закон устанавливает срок, в течение которого должно быть произведено отчуждение. Так земельные участки (земельные доли) приобретенные до вступления в силу рассматриваемого Закона должны быть отчуждены в течение года со дня

вступления его в силу. Земельные участки (земельные доли), приобретенные после вступления в силу Закона, подлежат отчуждению в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки или права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок.

Следует отметить, что сделки, совершенные после вступления в силу Закона в нарушение требований статьи 4 считаются ничтожными с момента их совершения.

Представляется важным также отметить, что в качестве стимула добросовестного поведения собственников земельных участков или собственников долей в праве общей собственности на земельные участки в перечисленных выше случаях законодателем в пункт 1 статьи 5 была включена норма, в соответствии с которой при отчуждении земельных участков или земельных долей субъекту Российской Федерации, либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию преимущественное право на заключение договора аренды этих земельных участков или выделенных в счет земельных долей земельных участков имеют лица, осуществляющие отчуждение этих земельных участков или земельных долей.

2. Контрольные функции за соблюдением требований статьи 5 рассматриваемый Закон возлагает на учреждения юстиции, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Закон предписывает учреждениям юстиции в течение десяти дней информировать в письменной форме орган государственной власти субъекта Российской Федерации о фактах нарушения требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 настоящего Закона. Орган государственной власти в свою очередь в течение месяца со дня получения соответствующей информации от учреждения юстиции обязан обратиться в суд о понуждении собственника к продаже земельного участка (земельной доли) на торгах.

3. Очевидно, что в результате проведения публичных торгов (конкурса или аукциона) может сложиться ситуация, когда не будет выявлен покупатель земельного участка (земельной доли). В этом случае в соответствии с пунктом 3 статьи 5 рассматриваемого Закона субъекту Российской Федерации, либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию вменено в обязанность приобрести земельный участок или земельную долю по рыночной цене, сложившейся в данной местности. Ранее действовала норма об обязанности приобретения земельного участка (земельной доли) по начальной цене предмета торгов при условии, что она не превышает рыночную стоимость, сложившуюся в данной местности. В случае, если установленная собственником начальная цена предмета торгов превышает рыночную стоимость, субъект Российской Федерации, либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации,

Федерации, муниципальное образование приобретает земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок по рыночной стоимости.

Приведенные изменения связаны со стремлением законодателя не допустить нарушения прав добросовестного субъекта оборота земель сельскохозяйственного назначения, который приобрел право собственности на земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основаниях, установленных законом, поскольку в этом случае указанный субъект не вправе принять решение о целесообразности заключения договора купли-продажи и его интересы как более слабой стороны в правоотношении должны быть защищены законом.

Очевидно, что данная обязанность выкупать в государственную или муниципальную собственность сверхнормативные гектары будет иметь большое значение при обосновании субъектом Российской Федерации устанавливаемого предельного размера площади земельного участка. **Чем выше будет предельный размер, тем меньше придется выкупать земельных участков.**

В связи с вышесказанным, следует рассмотреть вопрос, связанный с источниками финансирования выкупа земель в государственную или муниципальную собственность.

Статья 31 Бюджетного кодекса Российской Федерации устанавливает принцип самостоятельности бюджетов.

Принцип самостоятельности бюджетов означает, в том числе, право законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления на соответствующем уровне бюджетной системы Российской Федерации самостоятельно осуществлять бюджетный процесс и право органов государственной власти и органов местного самоуправления самостоятельно определять направления расходования средств соответствующих бюджетов.

Статья 86 Бюджетного кодекса Российской Федерации определяет расходы, финансируемые исключительно из бюджетов субъектов Российской Федерации, в состав которых включаются расходы, связанные с формированием государственной собственности субъектов Российской Федерации;

Таким образом, источники финансирования расходов субъектов Российской Федерации, связанные с приобретением земель сельскохозяйственного назначения должны быть определены в законе о бюджете субъекта Российской Федерации на соответствующий финансовый год.

В соответствии с рассматриваемым Законом право на выкуп земель предоставлено субъектам Российской Федерации. Как указано выше расходы, связанные с формированием государственной собственности субъектов Российской Федерации подлежат

финансированию исключительно из бюджетов соответствующих субъектов Российской Федерации.

В закон о бюджете Российской Федерации могут быть включены статьи, предусматривающие денежные средства на покупку субъектами Российской Федерации земель сельскохозяйственного назначения, только в случае предоставления бюджетных кредитов субъектам Российской Федерации или оказания финансовой поддержки субъектам Российской Федерации, что не является обязательными выплатами, выплата которых является обязательной для бюджета Российской Федерации.

Нельзя не отметить также вопрос паритетной ответственности государства и субъектов Российской Федерации по долгам сельхозтоваропроизводителей, то есть возможности предоставления гарантий за счет средств соответствующих бюджетов, а также возможности обеспечения обязательств путем залога государственного имущества. Указанные отношения на сегодняшний день регулируются бюджетным и гражданским законодательством.

Статья 115 Бюджетного кодекса Российской Федерации устанавливает порядок предоставления государственной и муниципальной гарантии, а также требования к ее форме и содержанию.

В соответствии с указанной статьей государственной или муниципальной гарантией признается способ обеспечения гражданско-правовых обязательств, в силу которого соответственно Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование – гарант дает письменное обязательство отвечать за исполнение лицом, которому дается государственная или муниципальная гарантия, обязательства перед третьими лицами полностью или частично.

Гарантии предоставляются, как правило, на конкурсной основе.

Гарант по государственной или муниципальной гарантии несет субсидиарную ответственность дополнительно к ответственности должника по гарантированному им обязательству.

Предусмотренное государственной или муниципальной гарантией обязательство гаранта перед третьим лицом ограничивается уплатой суммы, соответствующей объему обязательств по гарантии.

Гарант, исполнивший обязательство получателя гарантии, имеет право потребовать от последнего возмещения сумм, уплаченных третьему лицу по государственной или муниципальной гарантии, в полном объеме в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

Исполнение государственных и муниципальных гарантий подлежит отражению в составе расходов бюджетов как предоставление кредитов.

Государственное имущество закладывается лицом, уполномоченным, владеть, пользоваться государственным имуществом от имени Российской Федерации (субъекта Российской Федерации, муниципального образования) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 6. Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения**

**1. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.**

**Определение размера причиненного окружающей среде вреда, в том числе земле как природному объекту, осуществляется на основании нормативов в области охраны окружающей среды в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".**

**2. Принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации. Принудительное прекращение аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.**

**(п. 2 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

**3. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет. Случаи ненадлежащего использования земельного**

участка из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

**Заявление о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет направляется в суд органом государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.**

**(п. 3 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

### Комментарий

1. Пункт 1 статьи 6 комментируемого Федерального закона содержит норму, в соответствии с которой собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель.

Как уже отмечалось ранее основная цель, для которой предоставляются сельскохозяйственные земли это ведение сельскохозяйственного производства.

Кроме того, в пункте 1 собственникам, землевладельцам и землепользователям вменяется в обязанность соблюдать требования "разрешенного использования".

В данном случае применен термин, использованный в статье 7 Земельного кодекса РФ. В Кодексе под разрешенным использованием понимается набор дополнительных требований к режиму использования земель, которые могут устанавливаться специальными федеральными законами.

В пункте 2 статьи 7 Кодекса отмечено, что любой вид разрешенного использования из предусмотренного зонированием территорий видов выбирается собственниками, землевладельцами и землепользователями самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

При этом и статья 42 Кодекса, и рассматриваемый Федеральный закон обязывают правообладателей использовать участок способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту.

Хозяйственная деятельность правообладателя не должна приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче или уничтожению плодородного слоя почвы. Перечень отрицательных последствий хозяйственной деятельности правообладателей для сельскохозяйственных земель является открытым, что предполагает наличие в иных

специальных законах других требований и нормативов. Например, экологических и санитарно-гигиенических.

К подобным специальным федеральным законам можно отнести Федеральный закон от 10.01.2002 № 8-ФЗ "Об охране окружающей среды", Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" и другие.

Во втором абзаце пункта 1 статьи 6 комментируемого Закона говорится о том, что определение размера вреда, причиненного окружающей среде, в том числе земле как природному объекту осуществляется на основании нормативов в области охраны окружающей среды.

Согласно пункту 5 статьи 13 Земельного кодекса РФ для оценки состояния почвы в целях охраны здоровья человека и окружающей среды Правительством РФ устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ (ПДК), вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву биологических веществ.

Согласно статье 1 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" под нормативами предельно допустимых концентраций химических веществ, в том числе радиоактивных, иных веществ и микроорганизмов понимаются нормативы, которые установлены в соответствии с показателями предельно допустимого содержания химических веществ, в том числе радиоактивных, иных веществ и микроорганизмов в окружающей среде и несоблюдение которых может привести к загрязнению окружающей среды, деградации естественных экологических систем. В соответствии с пунктом 1 статьи 21 названного Федерального закона нормативы, установленные в соответствии с химическими показателями состояния окружающей среды, в том числе нормативы предельно допустимых концентраций химических веществ, включая радиоактивные вещества, относятся к нормативам качества окружающей среды. Согласно пункту 3 этой же статьи при установлении нормативов качества окружающей среды учитываются природные особенности территорий и акваторий, назначение природных объектов и природно-антропогенных объектов, особо охраняемых территорий, в том числе особо охраняемых природных территорий, а также природных ландшафтов, имеющих особое природоохранное значение. При этом под качеством окружающей среды понимается такое ее состояние, которое характеризуется физическими, химическими, биологическими и иными показателями и (или) их совокупностью.

Обоснование нормативов ПДК химических веществ в почве базируется на 4 основных показателях вредности, устанавливаемых экспериментально:

а) транслокационном, характеризующем переход вещества из почвы в растение; б) миграционном водном, характеризующем способность перехода вещества из почвы в

грунтовые воды и водоисточники; в) миграционном воздушном, характеризующем переход вещества из почвы в атмосферный воздух; г) общесанитарном, характеризующем влияние загрязняющего вещества на самоочищающую способность почвы и ее биологическую активность.

При этом каждый из путей воздействия оценивается количественно с обоснованием допустимого уровня содержания вещества по каждому показателю вредности. Наименьший из обоснованных уровней содержания является лимитирующим и принимается за ПДК.

В соответствии с Федеральным законом 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве" почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания являются видом работ по изучению состояния земли (статья 9). Они проводятся в целях получения информации о состоянии земель, в том числе почвы, а также в целях выявления земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям (статья 11). Основой для проведения таких обследований являются материалы геодезических и картографических работ (статья 10), а их материалы – видом землеустроительной документации (статья 19).

2. Пункт 2 статьи 6 комментируемого Закона носит отсылочный характер. Данным пунктом установлено, что право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения может быть принудительно прекращено по основаниям и в порядке, которые установлены Земельным кодексом РФ. В данном случае речь идет о перечне оснований, приведенных в пункте 2 статьи 45 и статье 47 Земельного кодекса РФ.

Решение о принудительном прекращении права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения принимается судом в соответствии со статьей 54 Земельного кодекса РФ.

Решение о прекращении права безвозмездного срочного пользования может быть принято по соглашению сторон, но вообще наличие такого соглашения не обязательно, решение в любом случае может быть принято единолично лицом, предоставившим земельный участок.

Принудительному прекращению прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования в случае ненадлежащего использования земельного участка должно предшествовать наложение

административного взыскания в виде штрафа. И только в случае неустранения фактов ненадлежащего использования инициируется процедура изъятия такого участка.

В случае наложения административного взыскания, уполномоченным исполнительным органом государственной власти по осуществлению государственного земельного контроля, лицу, виновному в нарушении земельного законодательства, одновременно выносится предупреждение о допущенных земельных правонарушениях.

Аренда земельного участка может быть прекращена по основаниям, содержащимся в Земельном кодексе РФ (статьи 22 и 46) и Гражданском кодексе РФ (статьи 450, 451, 619 и 620).

Так, пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ допускает досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя в судебном порядке при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В соответствии со статьей 46 Земельного кодекса РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, а также по инициативе арендодателя в случае:

использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 Кодекса;

реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, установленными статьей 51 Земельного кодекса РФ.

Гражданским кодексом РФ случаи расторжения договора аренды как уже отмечалось, предусмотрены в статьях 619 и 620.

Статья 619 устанавливает право арендодателя потребовать досрочного расторжения договора аренды в судебном порядке в случаях, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями или существенно ухудшает имущество (в данном случае земельный участок).

Основанием может служить также невнесение арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа.

Статья 620 Гражданского кодекса РФ предоставляет право арендатору потребовать досрочного расторжения договора аренды в судебном порядке в случаях, если арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества. Может также возникнуть ситуация, когда переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору.

Основание расторжения может возникнуть, если имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Статьей 451 Гражданского кодекса РФ также предусмотрено расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются. В случае расторжения договора обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения сторон о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения, а при расторжении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

3. В соответствии с пунктом 3 статьи 6 комментируемого Закона принудительное изъятие у собственника земельного участка возможно в случаях ненадлежащего использования такого участка, установленных Земельным кодексом РФ.

В данном случае рассматриваемый Закон предлагает в правоприменительной практике воспользоваться теми случаями ненадлежащего использования земельных

участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение, которые приведены в подпунктах 1), 2), 3), 4) пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса РФ.

Следует также обратить внимание на положения пункт 1 статьи 13 Земельного кодекса РФ, в которой перечислены обязанности собственников земельных участков, землевладельцев и арендаторов по проведению мероприятий в рамках охраны земель.

И, конечно, нельзя забывать, что Гражданский кодекс РФ (статьи 284, 285, 286) предусматривает возможность изъятия земельного участка у собственника в случаях, когда участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства, не используется в соответствующих целях в течение трех лет либо если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в том числе, когда участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

Изменения, внесенные Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ в текст статьи 6 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", включили в число оснований для изъятия земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, помимо ненадлежащего использования, еще и неиспользование указанного земельного участка по целевому назначению в течение трех лет, что выглядит оправданным в контексте требований статьи 284 Гражданского кодекса РФ, поскольку неиспользование земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его целевым назначением влечет изъятие указанного земельного участка из оборота.

Решение о прекращении прав собственника на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в перечисленных случаях принимается судом в порядке, установленном статьей 54 Земельного кодекса РФ.

Причем заявление о принудительном изъятии у собственника земельного участка направляется в суд органом государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта, органом местного самоуправления. Отметим, что прежняя редакция Закона предусматривала, что с заявлением в суд орган государственной власти субъекта или орган местного самоуправления могли обратиться лишь в том случае, если ненадлежащее использование земельного участка повлекло причинение вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Теперь то в соответствии с внесенными Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ изменениями в пункт 3 статьи 6 Закона для обращения в суд наступления указанных последствий не требуется ни в

отношении случая неиспользования земельного участка по целевому назначению, ни в случае его ненадлежащего использования. Данные изменения выглядят оправданными, поскольку старая редакция Закона фактически предписывала уполномоченным органам государственной власти или местного самоуправления дожидаться указанных выше последствий и лишь после этого обращаться в суд, тогда как целью такого обращения должно быть прежде всего сохранение природных свойств земельного участка.

#### **Статья 7. Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения**

**Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".**

#### **Комментарий**

1. В соответствии со статьей 7 комментируемого Федерального Закона залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Данная норма сформулирована в соответствии со статьей 334 Гражданского кодекса РФ, которая говорит, что залог земельных участков, регулируется Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – закон об ипотеке).

Вместе с тем в статье 63 закона об ипотеке было установлено, что по договору об ипотеке могут быть заложены любые земельные участки, за исключением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств. В связи с тем, что в 2002 и 2003 годах были приняты федеральные законы "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" и "О личном подсобном хозяйстве", в которых не установлен запрет на ипотеку земель сельскохозяйственного назначения, в 2004 году Государственной Думой был принят Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 05.02.2004 № 1-ФЗ, отменяющий запрет на залог сельскохозяйственных земель.

Одновременно были внесены поправки, устанавливающие особенности ипотеки земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии со статьей 334 Гражданского кодекса РФ ипотека – это залог недвижимого имущества.

К недвижимости относится имущество, указанное в пункте 1 статьей 130 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с указанной статьей к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Предметом ипотеки может быть земельный участок, границы которого определены в натуре и права, на который зарегистрированы в порядке, установленном гражданским законодательством.

Размер кредита не может зависеть от стоимости земли, заложенной в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору, так как залогодатель в качестве обеспечения может предоставить не только землю, но и иное имущество.

В случае если речь идет об оценке земельного участка при заключении договора залога, то согласно статье 9 закона об ипотеке оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем в соответствии с соблюдением при ипотеке земельного участка требований статьи 67 закона об ипотеке. При этом надо иметь в виду, что статья 63 закона об ипотеке не допускает ипотеку земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

На сегодняшний день оценка имущества, в целях осуществления сделок с ним, проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". В частности, в статье 2 этого закона установлено, что данный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованием, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки.

В случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта (статья 7 Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Срок предоставления денежных средств в кредит является условием договора, которое подлежит согласованию сторонами при заключении договора (статья 819 Гражданского кодекса РФ).

Некоторое время в Государственной Думе обсуждался вопрос о необходимости лицензирования деятельности кредитных организаций, осуществляющих кредитование под залог земель.

На сегодняшний день лицензированию подлежит деятельность, для осуществления которой на территории Российской Федерации требуется получение лицензии в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 128 "О лицензировании отдельных видов деятельности".

Лицензированию подлежит деятельность кредитных организаций независимо от видов обеспечения обязательств по кредитному договору. В данном случае земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения является лишь одним из видов обеспечения обязательств.

В соответствии с гражданским законодательством в качестве залогодателя может быть собственник земельного участка. Кроме того, в соответствии со статьей 335 Гражданского кодекса РФ залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо. Например, организация, имеющая недвижимую вещь на праве хозяйственного ведения. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 295 Гражданского кодекса РФ такая организация не вправе отдавать в залог недвижимое имущество, принадлежащее ей на праве хозяйственного ведения без согласия собственника.

Законом об ипотеке подробно урегулирован весь порядок залога земель, в том числе порядок обращения взыскания на заложенный земельный участок.

Так, в статье 51 закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" установлено, что взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 закона об ипотеке допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

Статья 55 закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" содержит перечень недвижимого имущества, на которое не может быть обращено взыскание иначе как по решению суда, среди которого указан земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. При этом в соответствии с пунктом 3 статьи 54 данного закона суд при наличии уважительных причин вправе отсрочить обращение взыскания на сельскохозяйственные земли на 1 год. Обращение взыскания на земли

сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 119 "Об исполнительном производстве".

В соответствии со статьей 350 Гражданского кодекса РФ реализация (продажа) заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом не установлен иной порядок.

В соответствии со ст. 62 закона "Об исполнительном производстве" торги недвижимым имуществом организуются и проводятся специализированными организациями, имеющими право совершать операции с недвижимостью, с которыми заключен соответствующий договор. Торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения специализированной организацией соответствующей заявки судебного пристава – исполнителя.

В пункте 2 статьи 350 Гражданского кодекса РФ установлено также, что по просьбе залогодателя суд вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его продажу с публичных торгов на срок до одного года. Отсрочка не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному залогом этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора и неустойки. Отсрочка или рассрочка исполнения судебных актов, изменение способа и порядка их исполнения осуществляется также в соответствии с законом об "Об исполнительном производстве". Согласно статье 18 этого закона при наличии обстоятельств, препятствующих совершению исполнительных действий, судебный пристав – исполнитель по своей инициативе или заявлению сторон, а также сами стороны вправе обратиться в суд или другой орган, выдавший исполнительный документ, с заявлением об отсрочке или о рассрочке его исполнения, а также об изменении способа и порядка исполнения.

В соответствии с пунктом 3 статьи 68 закона об ипотеке не допускается обращения взыскания на заложенный земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения до истечения периода сельскохозяйственных работ с учетом времени, необходимого для реализации произведенной или произведенной и переработанной сельскохозяйственной продукции (до 1 ноября, если договором об ипотеке не предусмотрена иная дата).

## **Глава II. ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **Статья 8. Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения**

**1. При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.**

**(в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-ФЗ)**

**2. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.**

**(в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

**Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.**

**3. В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.**

**(в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

**При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.**

**4. Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.**

**(п. 4 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

1. Комментируемая статья регулирует **порядок продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случаях, если продавцом выступает его собственник** (гражданин, юридическое лицо или участники долевой собственности), хотя в статье не сказано, что продавец должен быть собственником земельного участка. Это вытекает из содержания пункта 1 статьи 260 Гражданского кодекса РФ, в котором установлено, что лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Поэтому решение о продаже земельного участка может принять гражданин (если право собственности на земельный участок зарегистрировано на этого гражданина), органы управления юридического лица в соответствии с его уставом или учредительными документами (если право собственности на земельный участок зарегистрировано на это юридическое лицо), или участники долевой собственности по соглашению всех участников при регистрации долевой собственности (статья 246 Гражданского кодекса РФ) и по согласию всех участников при регистрации совместной собственности (статья 253 Гражданского кодекса РФ). Кроме того, продажу земельного участка от имени его собственника может осуществлять другое лицо на основании доверенности, опекуна или попечительства (статьи 32, 33, 36 и 185 Гражданского кодекса РФ). В статье 8 настоящего Федерального закона выше перечисленные лица объединены одним термином – "**продавец земельного участка**".

**Порядок продажи земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**, определен в статье 10 настоящего Федерального закона и он отличается от порядка продажи земельного участка, находящегося в частной собственности.

Распоряжением Минимущества РФ от 02.09.2002 № 3070-р (зарегистрировано Минюстом РФ 03.10.2002 № 3833) **утверждены примерные формы решений** органов публичной власти о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду, **и примерные формы договоров** купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды этих земельных участков.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса РФ совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Из этого правила следует, что **договор купли-продажи земельного участка должен заключаться с соблюдением требований** статей 454-491 и 549-557 Гражданского кодекса РФ и особенностей, установленных статьей 37 Земельного кодекса РФ, статьями 3, 8 и 10 рассматриваемого Федерального закона.

Особенности, установленные Земельным кодексом РФ (которых нет в гражданском законодательстве) направлены на защиту прав покупателя земельного участка:

**1) продавать можно земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет** в соответствии с Федеральным законом от 02.01.2001 № 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре";

Для проведения государственного кадастрового учета собственник земельного участка или уполномоченное им лицо при наличии у него доверенности подают в районный отдел Роснедвижимости заявку с приложением правоустанавливающих документов на земельный участок (перечислены в пункте 9 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса РФ") и документов о межевании земельного участка. Требования к оформлению заявок и форма бланка заявки утверждены приказом Росземкадастра от 13.06.2001 № П/115 (зарегистрирован Минюстом России 20.06.2001 № 2757), а требования к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, утверждены приказом Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 (зарегистрирован Минюстом России 13.11.2002 № 3911). Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, в т. ч. земельных участков, утверждены Руководителем Росземкадастра С. И. Саем 17.02.2003 (без номера). Согласно пункту 7 статьи 19 Федерального закона "О государственном земельном кадастре" государственный кадастровый учет проводится в течение месяца и в соответствии с пунктом 8 статьи 19 этого Федерального закона плата за кадастровый учет не взимается.

**2) продавец не вправе ставить условия о возможности выкупа земельного участка обратно**, об ограничении покупателя совершать в дальнейшем действия по распоряжению земельным участком, об отстранении себя от ответственности в случае предъявления прав на земельный участок третьими лицами;

**3) покупатель** в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации о земельном участке **вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи** и возмещения причиненных ему убытков.

Комментируемый Федеральный закон в отношении купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения **ввел еще два дополнительных условия:**

1) субъекту Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию **предоставлено преимущественное право на покупку** такого земельного участка при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов (статьи 1 и 8);

2) **покупателями земельного участка не могут быть** иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также российские юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов (статья 3).

2. В случае продажи земельного участка с публичных торгов прав преимущественной покупки субъект Российской Федерации либо муниципальное образование не имеют, так как договор заключается с лицом, выигравшим торги (статья 447 Гражданского кодекса РФ). Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации либо муниципальное образование могут участвовать в публичных торгах на общих основаниях с другими покупателями. Продажа с публичных торгов возможна, например, при обращении взыскания на земельный участок (статья 277 Гражданского кодекса РФ), при реализации заложенного земельного участка (статья 350 Гражданского кодекса РФ).

3. В комментируемой статье определяется не только содержание преимущественного права покупки земельного участка субъектом Российской Федерации либо муниципальное образование, но также и процедура осуществления этого права. Продавец обязан известить в письменной форме (извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении) высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать свой земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Содержание извещения установлено **поправкой, внесенной в комментируемую статью в июле 2005 года**, так как субъекты Российской Федерации в своих законах стали требовать представления необоснованно большого перечня документов относительно земельного участка, которые собрать затруднительно, что сразу остановило рынок земли.

Одновременно Федеральным законом был установлен срок для осуществления взаимных расчетов, который не может быть более чем 90 дней. Это означает, что орган власти, принявший решение о покупке земельного участка, обязан рассчитаться по сделке в указанный срок и пропуск срока является отказом от преимущественного права на покупку земельного участка.

4. В отличие от статьи 250 Гражданского кодекса РФ в комментируемом законе для защиты преимущественного права покупки земельного участка установлен совершенно иной

порядок. Если по гражданскому законодательству в случае нарушения преимущественного права покупки можно требовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей покупателя, то в соответствии с пунктом 4 рассматриваемой статьи такая сделка считается ничтожной в силу закона без признания ее таковой судом (статьи 166 и 168 Гражданского кодекса РФ).

#### **Статья 9. Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения**

**1. В аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.**

**2. В случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды такого земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности и удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенных нотариально.**

**(п. 2 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

**3. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет.**

**Абзац утратил силу. - Федеральный закон от 18.07.2005 N 87-ФЗ.**

**Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Российской Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду.**

**(абзац введен Федеральным законом от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

**4. В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных статьями 8 и 10 настоящего Федерального закона.**

**5. В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.**

**6. Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.**

**7. Утратил силу. - Федеральный закон от 18.07.2005 N 87-ФЗ.**

**8. В пределах срока действия договора аренды при передаче арендатором арендных прав земельного участка в залог согласие участников долевой собственности на это не требуется, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.**

**(п. 8 введен Федеральным законом от 18.07.2005 N 87-ФЗ).**

**Комментарий**

1. Пункт 1 статьи 9 комментируемого Закона устанавливает требование, в соответствии с которым по договору аренды могут быть переданы земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, прошедшие кадастровый учет.

В соответствии со статьей 128 Гражданского кодекса РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. Согласно статье 130 Гражданского кодекса РФ земельный участок является недвижимой вещью.

Понятие земельного участка дано в статье 6 Земельного кодекса РФ, где сказано, что земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Статья 7 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" устанавливает, что государственному кадастровому учету подлежат земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, положение пункте 1 статьи 9 рассматриваемого Закона воспроизводит требования перечисленных правовых актов. В качестве своего рода особенности Закон распространяет требование кадастрового учета земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

2. Пункт 2 статьи 9 рассматриваемого Закона допускает возможность передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности в аренду как путем заключения договоров аренды со всеми участниками долевой собственности, так и с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности. Следует подчеркнуть, что в старой редакции Закона речь шла об одном из

участников долевой собственности, действующем на основании доверенности. Учитывая то, что для заключения договора аренды желательно обладать соответствующими знаниями в области юриспруденции, законодатель внес изменения в Закон, предоставившие участникам долевой собственности, право привлекать по доверенности иных лиц.

Теперь в Законе речь идет о лице (гражданине или юридическом лице), представляющим интересы участников долевой собственности на основании доверенностей.

По общему правилу доверенность должна быть удостоверена нотариально. Законодатель Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ включил в комментируемый Закон в качестве альтернативы нотариальному удостоверению такой доверенности возможность удостоверения доверенности должностным лицом органа местного самоуправления, тем самым расширив перечень способов удостоверения доверенностей, которые пунктом 3 статьи 185 Гражданского кодекса РФ приравнены к нотариально удостоверенным.

Указанное изменение направлено на упрощение и удешевление процедур, связанных с передачей земельных долей в аренду.

Положения пунктов 1 и 2 рассматриваемого Закона соответствуют нормам Конституции РФ, в соответствии с которой каждый имеет право на свободное использование своего имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом, экономической деятельности (статья 34). Кроме того, статья 36 Конституции РФ устанавливает, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

3. Собственник земельного участка имеет право самостоятельно определять срок договора аренды. Данное право входит в комплекс прав собственника свободно владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком.

В то же время Гражданским кодексом РФ (статья 607) допускается установление законом особенностей сдачи в аренду земельных участков.

На этом основании в пункте 3 статьи 9 рассматриваемого Закона установлен максимальный срок договора аренды, равный сорока девяти годам.

В соответствии со статьей 610 Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному. Эта норма Гражданского кодекса РФ в прежней редакции Закона воспроизводилась.

Теперь положение о том, что в случае заключения договора аренды земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения на срок, превышающий 49 лет, срок аренды считается равным 49 годам. из текста пункта 3 статьи 9 комментируемого Закона Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ изъято. Указанное изменение обусловлено тем, что пунктом 3 статьи 610 Гражданского кодекса РФ определено: "законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается". Следовательно, нет необходимости дублировать положения Гражданского кодекса РФ.

Помимо этого Федеральный закон установил, что в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду, законом субъекта Российской Федерации может устанавливаться минимальный срок аренды сельскохозяйственных угодий. Данное положение включено в текст Закона с целью стимулировать заключения договоров аренды сельскохозяйственных угодий на длительные сроки.

4. Одним из существенных условий договора аренды является порядок, условия внесения и размер арендной платы. В соответствии со статьей 614 Гражданского кодекса РФ порядок, условия внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором одни не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

5. В соответствии с пунктом 1 статьи 624 Гражданского кодекса РФ в законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

В данном случае пункт 4 статьи 9 рассматриваемого Закона это положение воспроизводит. Единственная оговорка связана с требованием учета особенностей, установленных статьях 8 и 10 комментируемого Федерального закона.

Важно также, что рассматриваемым Законом предусмотрено преимущественное право арендатора земельного участка, добросовестно исполнившего свои обязанности, на перезаключение договора аренды на новый срок.

6. В отношении прав арендатора комментируемый Закон не устанавливает запрета на передачу арендатором земельного участка в субаренду. В вопросах субаренды действуют общие требования Гражданского кодекса РФ.

Статья 615 Гражданского кодекса РФ говорит о том, что арендатор вправе с согласия арендодателя (собственник либо уполномоченное им лицо) сдавать арендованное имущество в субаренду. При чем, договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

Однако из правила установленного статьей 615 Гражданского кодекса РФ есть исключение, установленное пунктом 6 статьи 22 Земельного кодекса РФ. В соответствии с этой статьей арендатору земельного участка предоставлено право передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Кроме того следует иметь ввиду, что, если при заключении договора аренды от лица арендодателя действует доверенное лицо, то данное лицо вправе действовать только в пределах полномочий, предоставленных ему арендодателем. То есть данное лицо не имеет права давать разрешение на передачу имущества в субаренду, если такие полномочия не оговорены особо.

7. Рассматриваемым Законом в пункте 6 установлено, что площадь арендуемых земельных участков не ограничивается. Эта норма соответствует части 3 статьи 55 Конституции РФ, которая допускает ограничение прав и свобод человека и гражданина федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

8. Порядок и условия расторжения договора аренды определяются в самом договоре аренды.

Вместе с тем, статьями 619 и 620 Гражданского кодекса РФ, а также статьей 46 Земельного кодекса РФ предусмотрены основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендатора либо арендодателя.

Кроме того, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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 (пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса РФ).

9. Пункт 7 статьи 9 комментируемого Закона относительно мер экономического стимулирования лиц, использующих земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения на основании договора аренды, исключен из текста Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Федеральным законом от

18.07.2005 № 87-ФЗ, поскольку никакой смысловой нагрузки он не нес, отсылая к налоговому и бюджетному законодательству.

10. Статья 9 Закона дополнена пунктом 8, в соответствии с которым в пределах срока действия договора аренды при передаче арендатором арендных прав земельного участка в залог согласие участников долевой собственности на это не требуется, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. Приведенное положение связано с общим правилом пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым "арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное". Как известно, право общей собственности не образует отдельной формы собственности, поскольку единственным критерием для выделения форм собственности является субъект права собственности (собственник), к которым относятся Россия и субъекты Российской Федерации (государственная собственность), муниципальные образования (муниципальная собственность), физические и юридические лица (частная собственность), тогда как при общей собственности самостоятельного субъекта не образуется, а возникает множественность лиц на стороне собственника. Таким образом, правило пункта 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ и так могло применяться к отношениям по передаче арендатором арендных прав земельного участка, находящегося в общей собственности, в залог.

Новый пункт 8 статьи 9 Закона направлен, очевидно, на то, чтобы отменить действие пункта 1.1 статьи 62 Федерального закона от 16.07.1988 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", согласно которому "если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка". При этом дополнение статьи 9 Закона пунктом 8 выглядит оправданным. Ведь если арендные права можно переуступать без согласия собственника, то почему же их нельзя закладывать.

В тоже время то, что пункт 1.1 статьи 62 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" до сих пор не отменен, является упущением законодателей, поскольку порождает противоречие двух законов.

**Статья 10. Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

**1. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).**

**Правило настоящего пункта не распространяется на случаи, предусмотренные пунктом 4 настоящей статьи.**

**2. Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления. Положения настоящего пункта не распространяются на случаи, предусмотренные пунктом 5 настоящей статьи.**

**В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).**

**3. Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.**

**4. Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.**

**(в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

Решение о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении в собственность должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

(в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

Сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

(абзац введен Федеральным законом от 07.07.2003 N 113-ФЗ)

Перечень категорий граждан, имеющих право на получение земельной доли, и порядок определения размера земельной доли устанавливаются законом субъекта Российской Федерации.

(абзац введен Федеральным законом от 07.07.2003 N 113-ФЗ)

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

(абзац введен Федеральным законом от 07.07.2003 N 113-ФЗ)

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться религиозным организациям в собственность бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

(абзац введен Федеральным законом от 03.10.2004 N 123-ФЗ)

5. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа

жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

6. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды на срок не менее чем пять лет.

(в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

7. Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". Сельскохозяйственные угодья приобретаются в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 20 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

(п. 7 введен Федеральным законом от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

#### Комментарий

1. Общие требования к порядку предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, урегулированы статьей 34 Земельного кодекса РФ. Положения Кодекса предписывают органам государственной власти и органам местного самоуправления обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

Нормы статьи 34 Кодекса направлены на обеспечение прав и интересов лиц при предоставлении земельных участков из государственной либо муниципальной собственности.

Одним из основных требований при этом является разработка и принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления специальных актов, устанавливающих процедуры и критерии предоставления земельных участков. В качестве одного из основных условий законности предоставления земельных участков следует назвать обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при приобретении участков, а также условие предоставления полной и достоверной информации о земельных участках.

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 10 комментируемого Закона предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность граждан и юридических лиц осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

Общие требования к организации и порядку проведения торгов содержатся в статьях 447, 448 Гражданского кодекса РФ и статье 38 Земельного кодекса РФ, которые детализированы в постановлении Правительства РФ "О организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких участков" от 11.11.2002 № 808.

В соответствии со статьей 447 Гражданского кодекса РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В качестве организатора торгов согласно положениям Гражданского кодекса РФ и статьи 38 Земельного кодекса РФ может выступать собственник вещи или обладатель имущественного права либо специализированная организация.

Специализированная организация вправе действовать на основании договора с собственником вещи или обладателем имущественного права и выступает от их имени или от своего имени.

3. Торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Аукцион или конкурс, в которых участвовал один участник, признаются несостоявшимися. В соответствии со статьей 448 Гражданского кодекса РФ аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе или конкурсе может участвовать любое лицо. Напротив, в закрытых торгах участвуют только лица, специально

включенные в списки участников. Извещения о проведении торгов должны быть сделаны организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения.

В извещение включается информация о времени, месте, форме торгов, порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса – не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

4. Пунктом 2 статьи 10 рассматриваемого Закона предусмотрено, что при передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, также может применяться процедура торгов.

Однако организация торгов допускается комментируемым Законом при наличии нескольких претендентов, выявленных после публикации в средствах массовой информации сообщения о наличии земельных участков предлагаемых для аренды.

5. В пунктах 1 и 2 рассматриваемого Закона сделаны изъятия из общих правил предоставления земельных участков в собственность или в аренду.

Так в пункте 1 статьи указано, что правило настоящего пункта (в части проведения торгов) не распространяется на случаи предусмотренные в пункте 4 данной статьи. Пункт 4 предусматривает, что арендатор, осуществляющий надлежащее использование земельного участка в течение трех лет может обратиться в орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении такого участка по рыночной стоимости.

При этом решение соответствующим органом должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления.

Существенное дополнение было внесено в пункт 4 комментируемой статьи Федеральным законом от 07.07.2003 № 113-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Как уже отмечалось в комментарии к пункту 4 статьи 1 Закона, существует проблема субъектов Российской Федерации, на территориях которых по разным причинам не проводилась реорганизация сельскохозяйственных организаций и приватизация их земель.

Теперь в Законе установлено, что сельскохозяйственные угодья, ранее предоставленные сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного)

пользования, могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

Законом субъекта Российской Федерации предлагается устанавливать также перечень категорий граждан, имеющих право на получение земельной доли, и порядок определения размера земельной доли.

Кроме того, земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Законодателем особо подчеркнуто, что указанные выше дополнения пункта 4 статьи 10 комментируемого Закона в полной мере соответствуют содержанию пункта 2 статьи 28 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 2 статьи 28 Земельного кодекса РФ установлено, что по общему правилу предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. В то же время далее указано, что возможно предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам и **бесплатно** в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, иными федеральными законами **или законами субъектов Российской Федерации**.

Изменения, внесенные в текст пункта 4 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ, сводятся к уточнению порядка выкупа предоставленного в аренду земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения в части определения цены выкупа. Если в первоначальной редакции Закона выкуп осуществлялся как по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, так и по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, что соответствует позиции федерального законодателя, содержащейся в статье 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" и пункта 7 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества". Необходимость введения такой нормы вызвана тем, что положения пункта 7 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ не распространяются на отчуждение земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (пункт 8 статьи 28 этого же Закона).

Кроме того, согласно новой редакции Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в абзаце 2 пункта 4 статьи 10 установлен срок 30 дней для принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в

его предоставлении в собственность. В предыдущей редакции этот срок составлял 2 недели, причем не распространялся на принятие решения об отказе. Следовательно, ограничения во времени для отказа в предоставлении земельного участка в собственность не было. В результате могли возникнуть затруднения при обращении в суд с обжалованием бездействия исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, которым не было вынесено решение по обращению гражданина или юридического лица.

6. В пункте 2 статьи 10 комментируемого Закона указано, что правила данного пункта не применяются в случаях установленных пунктом 5 настоящей статьи. Это означает, что продажа на торгах права на заключение договора аренды не осуществляется при предоставлении земельных участков в аренду религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов, а также гражданам для сенокосения и выпаса скота.

7. Перечисленным в пункте 5 статьи 10 лицам земельные участки предоставляют только в аренду. Это означает, что для них не предусмотрено права последующего выкупа арендованных участков в собственность.

Запрет на предоставление в собственность установлен и для земель занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

8. Редакция пункта 6 статьи 10 Закона дополнена указанием минимального (не менее чем 5 лет) срока заключения договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящимися в государственной или муниципальной собственности. Введение указанного срока связано с тем, что земельные участки из земель сельскохозяйственного, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не могут быть предоставлены в собственность физическим и юридическим лицам, и установление минимального срока договора аренды таких участков призвано стабилизировать положение арендатора указанных земельных участков.

9. Статья 10 дополнена Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ пунктом 7, в соответствии с которым урегулирован вопрос определения цены, по которой осуществляется

выкуп в собственность земельных участков из состава сельскохозяйственных или несельскохозяйственных угодий, находящихся у сельскохозяйственных организаций и у граждан, осуществляющих ведение крестьянского (фермерского) хозяйства на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения.

10. Закрепление прав собственника и арендатора должна завершаться, как уже неоднократно отмечалось совершением ряда технических и регистрационных процедур установленных в законодательстве.

Так проект границ земельного участка, а также составление кадастрового плана должно быть осуществлено на основании статей 69 и 70 Земельного кодекса РФ, а также Федеральных законов "О землеустройстве" и "О государственном земельном кадастре".

Права на земельные участки, предоставленные правообладателям, подлежат государственной регистрации в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 21.06.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

#### **Статья 11. Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения**

**В случае, если принятие наследства привело к нарушению требований, установленных статьями 3 и (или) 4 настоящего Федерального закона, к наследникам применяются требования, установленные статьей 5 настоящего Федерального закона.**

**(в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-ФЗ)**

#### **Комментарий**

1. Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

Статьями 1110-1175 Гражданского кодекса Российской Федерации установлены основные понятия и процедуры наследования.

В статье 1176-1185 Гражданского кодекса РФ приведены нормы, связанные с особенностями наследования отдельных видов имущества. В частности в соответствии со статьей 1181 установлено, что принадлежащий наследователю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, установленных

Гражданским кодексом РФ. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специального разрешения не требуется.

При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

Статьей 1182 установлены особенности раздела принадлежащего наследникам на праве общей собственности земельного участка. Во-первых, раздел (выдел в натуре) возможен только с учетом минимальных размеров земельных участков соответствующего целевого назначения. В соответствии с комментируемым Законом критерии для определения минимальных размеров сельскохозяйственных земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями землеустройства.

При невозможности раздела земельного участка, такой участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка. Остальным наследникам предоставляется компенсация.

В случае, когда никто из наследников не имеет преимущественного права на получение земельного участка, или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляется наследниками на условиях общей долевой собственности.

2. Статьей 11 рассматриваемого Закона установлены дополнительные особенности наследования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Так данная статья указывает, что если принятие наследства в виде земельного участка связано с нарушением требований, содержащихся в статьях 3 и (или) 4 комментируемого Закона, то наследники обязаны произвести отчуждение такого земельного участка (статья 5 Закона).

Напомним, что статьей 3 рассматриваемого Закона определен круг лиц, которым не могут принадлежать земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на праве собственности. Статья 4 устанавливает порядок определения (минимального и максимального) размера общей площади земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который может находиться в собственности одного лица.

### **Глава III. ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

#### **Статья 12. Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения**

(в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

1. К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещание или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии со статьей 18 настоящего Федерального закона, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

2. В случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

3. Предусмотренные настоящей статьей сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой

собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.

### Комментарий

1. В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса РФ в комментируемой статье установлены особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (земельными долями), которых нет в Гражданском кодексе РФ. Эти особенности разрешается применять, если число участников долевой собственности превышает пять.

В абзаце втором пункта 1 этой статьи перечислены виды сделок с земельными долями, при осуществлении которых не требуется предварительный выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок. Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности или передать свою земельную долю в доверительное управление либо **продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.** Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли, т.е. распорядиться не земельной долей, а земельным участком.

**Фактически эта правовая норма отменила правила статьи 250 Гражданского кодекса РФ в преимущественном праве других участников долевой собственности на покупку земельной доли при возмездном отчуждении такой земельной доли участником долевой собственности, так как и участники долевой собственности, и сельскохозяйственная организация, и гражданин-член крестьянского (фермерского) хозяйства получили равные права на покупку земельной доли. При этом к сельскохозяйственной организации и гражданину-члену крестьянского (фермерского) хозяйства предъявляются дополнительные требования - они должны к моменту покупки земельной доли использовать земельный участок, находящийся в долевой собственности, например, на праве аренды, в том числе если договор аренды заключен на срок менее 1 года без его государственной регистрации.**

При продаже, дарении, внесении земельной доли в уставный (складочный) капитал или при вступлении в наследство земельная доля переходит от одного участника долевой собственности с прекращением для этого участника права на долю в общей собственности к другому лицу (гражданину или юридическому лицу), которое становится полноправным участником долевой собственности взамен прежнего участника долевой собственности.

**Участник долевой собственности, пожелавший совершить сделку со своей земельной долей, должен иметь документ, удостоверяющий его право на земельную долю.**

Согласно статье 18 настоящего Федерального закона **таким документом является Свидетельство о праве на земельную долю, выданное до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 № 177, которое выдавалось до 27.10.1993, или по форме, утвержденной указом Президента РФ от 27.10.1993 № 1767.**

При отсутствии у гражданина указанных свидетельств документом, удостоверяющим право на земельную долю, **является выписка из решения районной администрации (органа местного самоуправления) о приватизации сельскохозяйственных угодий в конкретном колхозе, совхозе или иной сельскохозяйственной организации.** Такие решения принимались на основании протокола общего собрания (собрания уполномоченных) трудового коллектива реорганизуемого колхоза или совхоза об утверждении перечня лиц к наделению граждан земельными долями.

**Третьим видом документа, удостоверяющим право на земельную долю, является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП),** который ведут регистрационные палаты Минюста России в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" с выдачей гражданину Свидетельства по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 "Об утверждении правил ведения ЕГРП".

Если у гражданина имеется этот третий вид документа, то для совершения сделки с земельной долей дополнительной государственной перерегистрации прав на земельную долю не требуется.

Если у гражданина **имеется первый или второй вид документа,** то в соответствии с пунктом 2 статьи 6 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" **обязательно необходимо пройти процедуру государственной регистрации прав на земельную долю в регистрационной палате.** Только

после этого можно будет распорядиться земельной долей, который затем также подлежит государственной регистрации в регистрационной палате.

**Поправкой, внесенной в июле 2005 года, сделано одно исключение из этого правила:** передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, в доверительное управление, завещание или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии со статьей 18 комментируемого Федерального закона, без государственной регистрации ранее возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

**Государственная регистрация** (перерегистрация ранее выданных свидетельств или выписок из решений органов местного самоуправления) **проводится** согласно пункту 1 статьи 16 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" **на основании заявления гражданина** или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности.

**К заявлению**, подаваемому в регистрационную палату по месту нахождения земельного участка, находящегося в общей собственности, **должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения:**

**1) кадастровый план земельного участка**, переданного в общую собственность граждан при реорганизации (приватизации) сельскохозяйственного предприятия. План земельного участка должен быть **удостоверен** органом, ответственным за проведение кадастровых работ (районным отделом Роснедвижимости). План земельного участка (описание земельного участка) согласно пунктов 4 и 6 приказа Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 (регистрационный номер Минюста России от 13.11.2002 № 3911) может быть выполнен как на основании материалов межевания земель, выполняемых геодезистами в полевых условиях, так и на основании данных, имеющихся в землеустроительной, градостроительной, картографической и иной документации без проведения геодезических работ. Это правило узаконено поправкой в статью 17 Федерального закона "О землеустройстве", внесенной Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ. Обязанность обеспечить определения границ земельного участка возложена на участников общей собственности (статья 17 настоящего Федерального закона). Работы по составлению плана земельного участка осуществляют частные органы межевания, список которых имеется в кадастровой палате или районном отделе Роснедвижимости. Заключая договор с органом межевания, гражданин или юридическое лицо должны приложить исходные данные о земельном участке, содержащиеся в земельном кадастре. Их можно получить в кадастровой

палате, либо заключая договор с органом межевания, поручить ему получить необходимые сведения без участия заявителя.

**Кадастровый план выдается в виде выписки из государственного земельного кадастра** после постановки земельного участка на кадастровый учет. Для проведения государственного кадастрового учета собственник земельной доли или уполномоченное им на то лицо при наличии у него доверенности подают в районный отдел Роснедвижимости **заявку** с приложением правоустанавливающих документов на земельный участок и документов о межевании земельного участка (план земельного участка). Требования к оформлению заявок и форма бланка заявки утверждены приказом Росземкадастра от 13.06.2001 № П/115 (зарегистрирован в Минюсте России 20.06.2001 № 2757). Бланки заявки можно получить в районном филиале Федерального государственного учреждения земельной кадастровой палаты по конкретному региону (имеется в каждом субъекте РФ) по месту нахождения земельного участка. Требования к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, утверждены приказом Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 (зарегистрирован Минюстом России 13.11.2002 № 3911).

Согласно пунктам 7 и 8 статьи 19 Федерального закона "О государственном земельном кадастре" государственный кадастровый учет проводится в течение месяца и **плата за учет не взимается**. Выписка из государственного земельного кадастра собственнику земельной доли выдается **бесплатно**. **Данный собственник оплачивает только стоимость копирования и доставки этой выписки** (пункт 1 статьи 22 Федерального закона "О государственном земельном кадастре").

**2) протокол собрания о реорганизации сельскохозяйственного предприятия** со списком участников общей собственности на землю. Форма примерного протокола общего собрания (собрания уполномоченных) трудового коллектива хозяйства утверждена Минсельхозом России 14.01.1992 "Рекомендации по реорганизации колхозов и совхозов". В повестку дня этого первого собрания в обязательном порядке включалось 3 вопроса:

а) о выборе форм собственности на землю;

б) о выдвижении представителей трудового коллектива во внутрихозяйственную комиссию по приватизации земли и реорганизации хозяйства;

в) об утверждении **перечня лиц** к наделению имущественными и земельными паями. Размер земельной доли и стоимость имущественного пая определялись позже уже на втором общем собрании (собрании уполномоченных) с учетом предложений внутрихозяйственной комиссии. Протокол собрания можно получить из архива сельскохозяйственного предприятия.

**3) постановление районной администрации** о передаче земельного участка в общую собственность со списком всех собственников земельных долей на момент реорганизации хозяйства. Данное постановление принималось на основании протоколов общего собрания об утверждении перечня лиц к наделению земельными долями и об установлении размера земельной доли. **Копию** этого постановления (**заверенную управлением делами администрации**) можно получить в администрации района.

Перечисленные выше документы (кадастровый план земельного участка, протокол собрания и постановление районной администрации) представляются в регистрационную палату один раз для государственной регистрации всех собственников земельных долей данного хозяйства.

Для регистрации прав на земельную долю каждый ее собственник (группа собственников) **обязаны дополнительно представить следующие документы:**

**1) документ, удостоверяющий право** гражданина на земельную долю. Представляется подлинник и заверенная копия.

**2) квитанцию об оплате регистрации** (согласно статье 333.33 Налогового кодекса РФ - 500 рублей с каждого собственника земельной доли), а также документ, удостоверяющий личность заявителя (паспорт), а для юридического лица – учредительные документы этого юридического лица и документ, подтверждающий полномочия гражданина действовать от имени данного юридического лица (пункт 4 статьи 16 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

**3) справку из районного отдела Роснедвижимости** об отсутствии (наличии) обременений и арестов на земельные доли.

При получении заявления и всех перечисленных документов должностное лицо учреждения юстиции (регистрационной палаты) делает соответствующую запись в книгу учета документов, а заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию. С этой даты начинается отсчет времени, установленный для регистрации (пункты 5, 6 и 7 статьи 16 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

**Регистрация проводится в месячный срок** (пункт 3 статьи 13 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). При возникновении у регистратора сомнений в подлинности представленных документов он вправе приостановить регистрацию на 1 месяц с уведомлением в письменной форме заявителя с обоснованием такого решения. Если в указанный срок заявитель не устранит причины, препятствующие регистрации, то регистратор вправе отказать в государственной регистрации. По согласованию с заявителем (в письменной форме) срок приостановки

регистрации может быть продлен, но не более чем на 3 месяца (пункты 2 и 3 статьи 19 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

**Получив в регистрационной палате документ, удостоверяющий право на земельную долю (выписка из ЕГРП и Свидетельство по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219), собственник земельной доли вправе совершить с ней любую сделку, предусмотренную статьей 12 комментируемого Федерального закона.**

**Право на покупку** продаваемой земельной доли **имеют** остальные участники общей собственности, сельскохозяйственная организация или гражданин-член крестьянского (фермерского) хозяйства, использующие земельный участок, находящийся в долевой собственности. Если они откажутся приобрести земельную долю, **то продать ее иному третьему лицу нельзя.**

С учетом этого порядок продажи земельной доли осуществляется в следующей последовательности:

а) собственник земельной доли **не обязан извещать остальных участников** общей долевой собственности о своем желании продать ее (абзац второй пункта 1 комментируемой статьи);

б) договор купли-продажи земельной доли заключается в письменной форме с соблюдением требований статей 549 и 550 Гражданского кодекса РФ и не требует обязательного нотариального удостоверения;

в) договор купли-продажи подлежит государственной регистрации в регистрационной палате.

**Договор купли-продажи регистрируется** в регистрационной палате по месту расположения земельной доли (пункт 1 статьи 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

**Заявление о государственной регистрации** подают все стороны сделки (договора) и государственная регистрация осуществляется в присутствии сторон, либо в присутствии одной стороны при условии представления другой стороной нотариально заверенных доверенностей на осуществление сделки (пункт 1 статьи 16 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"), или доверенности, удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления (пункт 3 комментируемой статьи).

**К заявлению прикладывается** договор купли-продажи, документы, удостоверяющие права продавца на земельную долю и квитанция об оплате регистрации.

**Право собственности на земельную долю у покупателя возникает с момента государственной регистрации договора купли-продажи** (пункт 2 статьи 8 Гражданского кодекса РФ). Проведенная государственная регистрация договора удостоверяется регистратором посредством совершения специальной регистрационной надписи на договоре (пункт 1 статьи 14 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Став собственником купленной земельной доли (земельных долей) гражданин или юридическое лицо **приобрели права участника общей собственности** и могут совершать сделки, либо могут выделить земельную долю (доли) в натуре и стать собственником земельного участка.

**Статья 13. Выделение земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения**  
(в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

**1. Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 настоящего Федерального закона.**

**2. Местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона.**

**Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.**

**3. В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель**

сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

Указанные извещение или сообщение должны содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его границы на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделения земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю участника долевой собственности.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю. При этом участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.

**4.** В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным. Данные возражения должны быть обоснованными.

Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации.

В случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

**5. Земельные доли, собственники которых не распоряжались ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невыстребованные земельные доли), подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости.**

**Образование этого земельного участка осуществляется на основании соответствующего решения субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, на основании соответствующего решения муниципального образования.**

**Общее собрание участников долевой собственности вправе принять решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, площадь которой равна сумме площади невыстребованных земельных долей.**

**Сообщение о невыстребованных земельных долях с указанием их собственников публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.**

**Если собственники невыстребованных земельных долей, в счет выделения которых должен быть образован земельный участок, в течение девяноста дней со дня опубликования указанного сообщения не заявят о своем желании воспользоваться правами участников долевой собственности, устанавливаются границы этого земельного участка.**

**Субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование вправе направить в суд заявление о признании права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на этот земельный участок.**

### **Комментарий**

1. Если число участников долевой собственности более пяти, то выдел земельных участков в счет земельных долей осуществляется не по правилам Гражданского кодекса РФ, а в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Комментируемая статья предоставляет право участнику долевой собственности по своему усмотрению требовать выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности. При этом участник долевой собственности не связан обязательством представлять какие либо обоснования другим участникам долевой собственности о причинах, побудивших его это сделать, и сообщать им о способах последующего распоряжения своим земельным участком.

**Требовать выдела земельного участка в счет земельной доли можно** для создания и расширения личного подсобного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи выделенного земельного участка в аренду или распоряжения иным образом, если это не нарушает требований статьи 4 настоящего Федерального закона. Таким образом, сделки с земельными долями, за исключением сделок, перечисленных в пункте 1 статьи 12 настоящего Федерального закона должны осуществляться после выдела земельного участка в счет земельной доли, то есть речь будет идти о сделке с земельным участком по правилам статьи 8 комментируемого закона.

Выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности – это переход части земельного участка, находящегося в общей собственности, в собственность участника долевой собственности и прекращение для этого лица права на долю в общей собственности. Выделенный земельный участок в счет доли в праве общей собственности (новый сформированный земельный участок) подлежит государственному кадастровому учету в соответствии с Федеральным законом от 02.01.2000 № 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" и государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

При этом надо иметь в виду, что в соответствии с пунктом 1 статьи 4 комментируемого Федерального закона не допускается образование новых земельных участков, размеры которых меньше чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве.

Следовательно, необходимо предварительно приобрести такое количество земельных долей без выделения в натуре, которого бы хватило не нарушать установленный минимальный размер вновь образуемых земельных участков.

В случае если выдел земельного участка в счет земельной доли невозможен по причине нарушения установленных минимальных размеров земельных участков (то есть не допускается законом), участник долевой собственности имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (пункт 3 статьи 252 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии со статьей 252 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками или выделена доля одного из них по соглашению между ними, а в случае недостижения соглашения – в судебном порядке.

**Местоположение** земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, **определяется участником долевой собственности** в соответствии с решением общего

собрания участников долевой собственности при утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона.

Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании этого решения общего собрания участников долевой собственности.

В соответствии с абзацем третьим пункта 3 статьи 13 и пунктом 1.2 статьи 14 настоящего Федерального закона общее собрание вправе определить **количество земельных долей, находящихся в конкретном контуре (поле) сельскохозяйственных угодий**, и, соответственно, их размер. При этом размер земельного участка, который будет потом выделяться в счет земельной доли, может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.

Таким образом настоящий Федеральный закон не предусматривает выплату компенсации выделяющемуся участнику долевой собственности и остающимся остальным участникам долевой собственности, так как разница в качестве выделяемых земельных участков погашается их площадью.

2. Каждый выделяющийся участник долевой собственности самостоятельно выбирает контур сельскохозяйственных угодий для выделения земельного участка в счет своей земельной доли исходя из его желаемого местоположения, размера, качества почв и целей последующего использования земли. Главное, чтобы общее собрание определило границы земельного массива, предназначенного для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей.

Если общее собрание не состоялось, или состоялось, но не утвердило границы земельного массива для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, участник долевой собственности должен известить остальных участников о своем намерении выделить долю (доли) в письменной форме (как требует статья 252 Гражданского кодекса РФ), либо может опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. Таким средством массовой информации является источник официального опубликования нормативных актов субъекта РФ или органов местного самоуправления. **В данном сообщении необходимо указать:**

- а) предполагаемое (желаемое) местоположение выделяемого земельного участка;
- б) площадь выделяемого участка;

в) адрес для направления возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения выделяемого земельного участка.

В случае если в течение месяца со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности или опубликования соответствующего сообщения от участников долевой собственности не поступят возражения (возражения направляются заявителю), то предложение о местоположении земельного участка считается согласованным. Данные возражения должны быть обоснованными. Можно подать **заявку** в районный отдел Роснедвижимости о проведении кадастрового учета земельного участка, формировании земельного участка, проведения межевания земель и составлении плана земельного участка.

По существу в рассматриваемом Федеральном законе говорится о возможности пассивного соглашения участников долевой собственности (по умолчанию) о разделе общей собственности и выделе земельного участка в счет земельной доли. Это соответствует положениям подпунктов 4) и 9) пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса РФ, согласно которым гражданские права и обязанности возникают в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом, или вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

Остается только доказать, что от участников долевой собственности не поступило возражений. В качестве доказательств регистрационные палаты на практике часто требуют представления протокола общего собрания участников долевой собственности по каждому выделяемому земельному участку, что противоречит настоящему Федеральному закону.

Таким образом Федеральный закон предполагает, что доказательством отсутствия возражений от участников долевой собственности о местонахождении выделяемого земельного участка является письменное подтверждение выделяющегося участника долевой собственности, который и будет нести ответственность за достоверность информации об отсутствии возражений.

Если поступит хотя бы одно возражение, то споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации.

В случае не достижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

Можно также воспользоваться нормой статьи 14 настоящего Федерального закона и собрать общее собрание, на котором будет принято решение о местонахождении земельного массива, в границах которого в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей.

**После выделения земельного участка, постановки его на государственный кадастровый учет, получения выписки из государственного земельного кадастра и удостоверения районным отделом Роснедвижимости плана земельного участка необходимо осуществить государственную регистрацию прав на этот земельный участок в регистрационной палате.**

Право собственности на выделенный земельный участок возникает с момента государственной регистрации земельного участка, прошедшего кадастровый учет.

3. Новеллой стала поправка, внесенная Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ, внесенная в пункт 5 настоящей статьи.

Субъекты Российской Федерации теперь наделены правом (которое они могут делегировать своим законом муниципальным образованиям) направлять в суд заявление о возврате в собственность субъекта Российской Федерации (или муниципальную собственность) не востребованные земельные доли. Невостребованными земельными долями являются земельные доли, собственники которых не распорядились ими разрешенным способом в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельные доли, то есть они не внесли земельные доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, не передали их в доверительное управление, не продали или не подарили их другому участнику долевой собственности, сельскохозяйственной организации или гражданину-члену крестьянского (фермерского) хозяйства, либо не выделили земельный участок в счет земельных долей.

Невостребованные земельные доли по инициативе субъекта Российской Федерации или муниципального образования подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости.

Список собственников не востребованных земельных долей должен быть опубликован в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. Если собственники не востребованных земельных долей в течение 90 дней со дня опубликования такого списка не заявят о своем желании воспользоваться правами участников долевой собственности, устанавливаются границы земельного участка, в состав которого включаются не востребованные земельные доли. Образование этого земельного участка осуществляется на основании решения субъекта Российской Федерации или решения муниципального образования, либо на основании решения общего собрания участников долевой собственности об определении местоположения земельного массива, площадь которого равна сумме площадей не востребованных земельных долей.

Этот порядок прекращения прав на не востребоваанные земельные доли существенно отличается от порядка прекращения прав на бесхозяйные вещи, установленного в статье 225 Гражданского кодекса РФ.

**Статья 14. Особенности определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности (в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-ФЗ)**

**1. Решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.**

**Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.**

**(п. 1 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

**1.1. Общее собрание участников долевой собственности проводится по предложению сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, или по предложению участника долевой собственности на этот земельный участок. Орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться к сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, с предложением о созыве общего собрания участников долевой собственности на земельный участок.**

**Общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на этот земельный участок, присутствующие на таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок от общего числа долей, которыми обладают**

присутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок. Принятое решение оформляется протоколом.

Приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю. Указанный протокол оформляется в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя общего собрания участников долевой собственности, второй - у лица, по предложению которого проводилось это собрание, третий - в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности.

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

**1.2. Решением общего собрания участников долевой собственности определяются:**

условия передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал или доверительное управление;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находятся не востребованные земельные доли;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в аренду;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал;

местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление.

(п. 1.2 введен Федеральным законом от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

**2. Аренда, купля-продажа или другая сделка с земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, совершается или участниками долевой собственности, или лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности.**

**В случае, если согласие участников долевой собственности на совершение указанной сделки не достигнуто, часть участников долевой собственности, выразивших несогласие с совершением указанной сделки, вправе выделить земельный участок или земельные участки в счет своих долей с соблюдением правил, установленных статьей 13 настоящего Федерального закона, и распорядиться выделенным земельным участком по своему усмотрению.**

**(п. 2 введен Федеральным законом от 07.07.2003 N 113-ФЗ)**

### **Комментарий**

1. В соответствии со статьей 247 Гражданского кодекса РФ владение и пользование имуществом, находящемся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Данное правило Гражданского кодекса РФ распространяется в отношении порядка владения и пользования земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в долевой собственности только в случае, если участников общей собственности не более пяти (абзац первый пункта 1 статьи 12 комментируемого Федерального закона).

**Если участников общей собственности более пяти, то применяются особенности, установленные рассматриваемой статьей.**

2. Решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящемся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности, а не по соглашению всех ее участников, как это предусмотрено статьей 247 Гражданского кодекса РФ.

Уведомление участников долевой собственности о предстоящем собрании проводится не менее чем за месяц до даты его проведения в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством одновременного размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка. Второй вариант созыва собрания разрешен путем опубликования соответствующего сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. Инициатором созыва общего собрания могут быть сельскохозяйственная организация, использующая земельный участок, находящийся в долевой собственности, или участник долевой собственности. Третьим инициатором созыва общего собрания может быть орган местного самоуправления, который имеет право обратиться к сельскохозяйственной организации с таким предложением, то есть сам он не может собрать общее собрание. При условии надлежащего уведомления общее

собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствует не менее 20 процентов участников долевой собственности или такое количество участников долевой собственности, которые владеют более чем 50 процентами земельных долей. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности, присутствующие на собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами земельных долей от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на собрании участники долевой собственности.

Таким образом, федеральный закон допускает, что 10% участников долевой собственности (по первому варианту) или даже один участник долевой собственности, владеющий 25% земельных долей (по второму варианту), могут принять решение о порядке владения и пользования всем земельным участком, находящемся в долевой собственности.

Принятое решение оформляется протоколом в трех экземплярах, один из которых хранится у председателя собрания, второй - у лица, по инициативе которого проводилось это собрание, третий - в органе местного самоуправления. Обязательным приложением к протоколу является список присутствующих на нем участников долевой собственности с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю.

Устанавливая такие особенности законодатель исходил из практики применения правил статьи 247 Гражданского кодекса РФ, которые позволяли блокировать любые соглашения участников долевой собственности при наличии возражения хотя бы одного из них.

Кроме того, нельзя игнорировать сложившуюся ситуацию, когда в ходе приватизации сельскохозяйственных угодий земельный участок в ряде случаев передавался в общую собственность трем и более тысячам участникам долевой собственности или когда некоторые участники долевой собственности в результате сделок с земельными долями (покупка, дарение, внесении в уставный (складочный) капитал и т.д.) стали собственниками нескольких земельных долей, а на общем собрании имели только один голос.

Собрать всех участников долевой собственности для принятия решения по вопросам владения и пользования земельным участком, находящемся в долевой собственности, невозможно даже теоретически, так как около половины из них за прошедшие после приватизации земель четырнадцать лет утратили связь с сельскохозяйственным производством, вышли на пенсию, сменили место жительства, передали свою долю по наследству и т.д.

Таким образом, принятая правовая норма разблокировала непреодолимое препятствие гражданского законодательства в вопросах принятия решений по владению и пользованию земельным участком, находящемся в долевой собственности.

Разблокировано непреодолимое препятствие гражданского законодательства и в вопросах принятия решений по распоряжению земельным участком, находящимся в долевой собственности. В соответствии со статьей 246 Гражданского кодекса РФ распоряжение таким земельным участком осуществляется по соглашению всех участников долевой собственности, а если такого соглашения не достигнуто, то нельзя этот вопрос решить даже в судебном порядке.

Теперь же в соответствии с пунктом 2 комментируемой статьи в случаях, если согласие участников долевой собственности на совершение сделки с земельным участком, находящимся в долевой собственности, не достигнуто, то та часть участников долевой собственности, которая выразила несогласие с совершением сделки, вправе выделить земельный участок в счет своих долей и распоряжаться им по своему усмотрению.

Однако на практике упрощение процедуры распоряжения земельным участком, находящимся в долевой собственности, может привести к обратному результату. Группа граждан или юридических лиц, заинтересованных в выделении и приобретении земельного участка, лучшего по плодородию, ландшафту и местоположению, в соответствии со статьей 185 Гражданского кодекса РФ получает у 20% участников долевой собственности доверенности на совершение сделок с их земельными долями и проводит общее собрание участников долевой собственности (по их доверенностям), на котором принимается вполне правомочное решение о выделении земельного участка в приглянувшемся месте. В результате интересы остальных 80% участников долевой собственности могут быть проигнорированы. Видимо участникам долевой собственности надо внимательно следить за сообщениями о созыве общего собрания и активно участвовать в его работе.

## **Глава IV. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 15. Понятие земельной доли**

**Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.**

#### **Комментарий**

1. В пункте 5 статьи 79 Земельного кодекса РФ применен термин "земельные доли, возникшие в результате приватизации сельскохозяйственных угодий". Однако в статье 6

этого Кодекса при перечислении объектов земельных отношений "земельные доли" не названы.

Нет данного термина и в Гражданском кодексе РФ, хотя в указах Президента РФ и постановлениях Правительства РФ, принятых по вопросам реорганизации и приватизации предприятий агропромышленного комплекса, применяется понятие "земельная доля".

2. Анализ правоотношений, возникших при приватизации сельскохозяйственных угодий в ходе реорганизации сельскохозяйственных организаций, позволяет сделать вывод, что земельная доля соответствует понятию доли в праве общей собственности, которое содержится в статье 244 Гражданского кодекса РФ.

Понятие земельной доли, приведенное в статье 15 комментируемого Федерального закона, устраняет имевшуюся коллизию между земельным и гражданским законодательством по данному вопросу.

3. Комментируемая статья определяет, что земельные доли были получены гражданами при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона. Однако Федеральный закон от 07.07.2003 № 113-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" допускает образование новых земельных долей в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации (третий и четвертый абзацы пункта 4 статьи 10 комментируемого Федерального закона). Речь идет о сельскохозяйственных угодьях в тринадцати субъектах Российской Федерации, в которых, основываясь на результатах местных референдумов, в ходе осуществления земельной реформы не была осуществлена передача сельскохозяйственных угодий в общую долевую собственность граждан, а также о сельскохозяйственных угодьях опытно-производственных хозяйств, учебных хозяйств, госплемзаводов и других сельскохозяйственных организаций, приватизация земель в которых была запрещена до вступления в силу настоящего Федерального закона.

При этом надо иметь ввиду, что субъект Российской Федерации, принимая такой закон, вправе установить случаи предоставления земельных долей гражданам бесплатно, а также установить случаи предоставления земельных участков из фонда перераспределения земель в собственность граждан и юридических лиц на безвозмездной основе. В ряде субъектов Российской Федерации в соответствии с данным положением были приняты свои законы о приватизации сельскохозяйственных земель и предоставления гражданам земельных долей (например, в Республике Башкортостан, Республике Калмыкия, Республике Саха (Якутия)).

В силу положения пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса РФ данная норма комментируемого Федерального закона имеет приоритет перед нормами статей 1 и 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", согласно которым безвозмездная приватизация имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, не допускается. В данном случае необходимо руководствоваться положениями пункта 4 статьи 10 комментируемого Федерального закона.

**Статья 16. Регулирование отношений, связанных с договорами аренды земельных долей, заключенными до вступления в силу настоящего Федерального закона**

**1. Договоры аренды земельных долей, заключенные до вступления в силу настоящего Федерального закона, должны быть приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 9 настоящего Федерального закона в течение четырех лет со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.**

**(в ред. Федерального закона от 07.03.2005 N 10-ФЗ)**

**2. В случае, если указанные в пункте 1 настоящей статьи договоры аренды земельных долей в течение четырех лет со дня вступления в силу настоящего Федерального закона не приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, к таким договорам применяются правила договоров доверительного управления имуществом. Регистрация таких договоров не требуется.**

**(в ред. Федерального закона от 07.03.2005 N 10-ФЗ)**

**3. Приведение таких договоров аренды в соответствие с указанными правилами может осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.**

**(п. 3 введен Федеральным законом от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

**Комментарий**

1. Комментируемая статья обязывает арендодателей и арендаторов земельных долей привести в течение четырех лет договоры аренды земельных долей, заключенных до вступления в силу Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного

назначения", в соответствии с правилами Гражданского кодекса РФ и пункта 2 статьи 9 рассматриваемого Федерального закона.

Такие договора аренды земельных долей без определения границ земельного участка, находящегося в общей долевой собственности граждан, заключались в соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.02.1995 № 96 "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев" (утратило силу в соответствии с постановлением Правительства РФ от 20.12.2002 № 912 в связи с вступлением в силу комментируемого Федерального закона) и подготовленным по распоряжению Правительства РФ от 01.05.1996 № 698-р Роскомземом 16.05.96 Примерным договором аренды земельной доли.

Согласно пункту 3 статьи 607 Гражданского кодекса РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Для государственной регистрации договора аренды в соответствии со статьей 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" необходимым условием является приложение к договору аренды земельного участка плана этого земельного участка.

Таким образом, в аренду может быть передан только земельный участок, границы которого определены на местности и удостоверены в установленном порядке, но не земельная доля (доля в праве общей собственности), не имеющая границ на местности.

Комментируемый Федеральный закон (пункт 2 статьи 9) допускает передачу в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения целиком без предварительного выдела из него нескольких самостоятельных земельных участков в счет каждой земельной доли. В этом случае договор аренды с множественностью лиц со стороны арендодателя заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему всеми другими участниками долевой собственности. Такая доверенность может быть удостоверена как нотариально, так и должностным лицом органа местного самоуправления, что значительно упрощает процедуру заключения договора аренды.

2. Если в течение четырех лет договоры аренды земельных долей не будут приведены в соответствие с перечисленными правилами законодательства, то к таким договорам будут применяться правила договоров доверительного управления имуществом.

В соответствии со статьей 1013 Гражданского кодекса РФ объектами доверительного управления могут быть большинство объектов гражданских прав, перечисленных в статье 128 этого Кодекса, в том числе и имущественные права, например, право на земельную долю. Данная правовая норма отражена также в абзаце втором пункта 1 статьи 12 рассматриваемого Федерального закона, где установлено, что участник долевой собственности вправе передать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в доверительное управление.

Комментируемая статья предложила наиболее приемлемый способ перехода от несоответствующих законодательству договоров аренды земельных долей (без признания их недействительными) путем изменения предмета этих договоров на предмет договоров доверительного управления.

Изменение и расторжение любого договора в соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса РФ возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором.

Следовательно, изменение договора аренды земельных долей, несоответствующих законодательству, может быть осуществлено в силу федерального закона.

Рассматриваемая статья предусматривает изменение отношений, возникших из договоров аренды земельных долей, не соответствующих законодательству, на отношения договоров доверительного управления земельными долями, что соответствует законодательству. При этом установлено, что перезаключения и регистрации таких договоров не требуется.

Очевидно, это означает, что арендодатель приобретает права и обязанности учредителя доверительного управления, а арендатор – права и обязанности доверительного управляющего, установленные Гражданским кодексом РФ. Арендная плата, установленная договором аренды земельных долей, видимо, в этом случае будет считаться выгодой по договору доверительного управления.

3. В комментируемой статье говорится, что в случае, если договоры аренды земельных долей не будут в течение четырех лет (до 27 января 2007 года) приведены в соответствие с законодательством, то к таким договорам будут применяться правила договоров доверительного управления без регистрации договоров доверительного управления.

Однако в силу статьи 1012 Гражданского кодекса РФ доверительный управляющий должен взять на себя обязательство по управлению имуществом в интересах учредителей управления. Видимо **руководитель сельскохозяйственной организации должен издать приказ о том, что он с 27 января 2008 года принимает на себя права и обязанности**

**доверительного управления земельными долями в силу комментируемого Федерального закона.**

При этом собственники земельных долей с этого момента будут испытывать неблагоприятные последствия. Например, в соответствии с пунктом 3 статьи 1022 Гражданского кодекса РФ долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, разрешается погашать за счет этого имущества, то есть земельные доли могут быть проданы без получения согласия на это от их собственников.

Поэтому собственники земельных долей должны быть заинтересованы в оформлении договоров аренды в установленном порядке, иначе они могут лишиться прав собственности на землю.

### **Статья 17. Определение на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения**

**Участники долевой собственности, получившие при приватизации сельскохозяйственных угодий в собственность земельные доли, обязаны обеспечить определение на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с требованиями землеустройства.**

#### **Комментарий**

1. Установленная в комментируемой статье обязанность участников долевой собственности обеспечить определение на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обусловлена рядом причин.

**Во-первых**, для того, чтобы совершить сделку с земельной долей необходимо пройти государственную перерегистрацию прав на эту земельную долю. Как уже отмечалось в пункте 1 комментариев к статье 12 рассматриваемого Федерального закона для перерегистрации ранее выданных свидетельств о праве собственности на земельную долю или выписок из решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, каждый собственник земельной доли (группа собственников или все собственники) обязаны представить один раз в регистрационную палату план земельного участка, переданного в общую долевую собственность граждан при реорганизации (приватизации) сельскохозяйственных организаций.

**Во-вторых**, в ходе реорганизации колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий их общее количество увеличилось с 24 тыс. штук до 36 тыс. штук, соответственно, появились и новые границы землепользований этих юридических лиц.

**В-третьих**, в ходе приватизации сельскохозяйственных угодий, ранее закрепленных за колхозами, совхозами и другими сельскохозяйственными предприятиями на праве постоянного (бессрочного) пользования, часть этих угодий без определения их границ осталась в государственной собственности в фонде перераспределения земель.

**В-четвертых**, несельскохозяйственные угодья (земли под древесно-кустарниковой растительностью, дорогами, зданиями, сооружениями, строениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, водой, болотами и другие) из земель сельскохозяйственного назначения приватизации не подлежали и остались закрепленными за сельскохозяйственными организациями без определения их границ на праве постоянного (бессрочного) пользования.

**В-пятых**, часть земельных долей осталась невостребованной (заявлений от граждан на получение свидетельств на право собственности на земельные доли не поступило), а границы этих земельных долей не определены.

2. В соответствии с указом Президента РФ "О реализации конституционных прав граждан на землю" от 07.03.1996 № 337 и постановлением Правительства РФ "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" от 29.12.1991 № 86 органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации совместно с Роскомземом, районными и внутрихозяйственными комиссиями по приватизации земель, находящихся в пользовании колхозов и совхозов, должны были провести комплекс землеустроительных работ по разграничению земель, остающихся в пользовании реорганизационных сельскохозяйственных организаций, переданных в фонд перераспределения земель, и переданных гражданам в общую собственность.

Однако из-за недостаточного финансирования эти землеустроительные работы были проведены на незначительной площади. Обязанность по их завершению теперь рассматриваемым Федеральным законом возложена на участников долевой собственности, в связи с чем перечисленные выше указ Президента РФ и постановление Правительства РФ признаны утратившими силу, соответственно указом Президента РФ от 25.02.03 № 250 и постановлением Правительства от 20.12.02 № 912.

3. Порядок определения на местности границ земельных участков детализирован в соответствии со статьей 17 Федерального закона "О землеустройстве" и Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденного постановлением Правительства РФ от 07.06.2002 № 396, в Методических рекомендациях по проведению

межевания объектов землеустройства, утвержденных 17.02.2003 руководителем Росземкадастра С. И. Саем (без номера).

Требования к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, утверждены приказом Росземкадастра от 02.10.2002 № П/327 (зарегистрирован в Минюсте России 13.11.2002 № 3911).

Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ в статью 17 Федерального закона "О землеустройстве" внесены существенные изменения в части **исключения требования обязательного определения координат границ земельных участков при межевании земель** и разрешения составлять иное описание местоположения границ объекта землеустройства (без определения координат), если они совпадают с границами имеющихся ориентиров (дороги, улицы, защитные лесные насаждения, реки, ручьи, каналы, линейные объекты и т.д.), которые отражены в сведениях государственного кадастра, и (или) на основе измерений расстояния между объектами землеустройства и соответствующими ориентирами с указанием направлений от ориентиров к объекту землеустройства, а также на основе соответствующих измерений относительно объекта землеустройства.

Стоимость землеустроительных работ по описанию границ земельных участков картографическим способом будет в 8-10 раз меньше стоимости работ по определению координат поворотных точек границ объекта землеустройства, выполняемых до настоящего времени геодезическим способом.

Соответствующие разъяснения по данному вопросу были направлены письмом Роснедвижимости от 18.10.2005 № ВК/1067 в адрес Управлений Роснедвижимости субъектов Российской Федерации и ФГУ "Земельно-кадастровая палата" субъектов Российской Федерации.

### **Статья 18. Документы, удостоверяющие право на земельную долю**

**Свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**

### Комментарий

1. В комментируемой статье законодательно определены три вида документов, удостоверяющих право на земельную долю:

1) свидетельства о праве собственности на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 № 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения", которые выдавались до 27.10.1993, и по форме, утвержденной указом Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", которые выдавались районными (городскими) комитетами по земельным ресурсам и землеустройству до создания в конкретном субъекте Российской Федерации учреждений юстиции для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в ряде регионов до 1 января 2000 года);

2) выписки из решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий в случаях, если по каким либо причинам свидетельства о праве собственности на земельные доли не выдавались. Эти решения органы местного самоуправления принимали на основании протокола общего собрания (собрания уполномоченных) трудового коллектива реорганизуемого колхоза или совхоза об утверждении перечня лиц к наделению имущественными и земельными паями;

3) записи о праве на земельную долю в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

С документами, удостоверяющими права на земельную долю не следует отождествлять свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Данное свидетельство удостоверяет лишь проведенную государственную регистрацию прав в ЕГРП.

2. Признав, что ранее выданные свидетельства о праве собственности на земельные доли, а при их отсутствии выписки из принятых решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП, законодатель тем самым, во-первых, признал правомерность реорганизации колхозов и совхозов, осуществленную в соответствии с указами Президента РФ и

постановлениями Правительства РФ, а во-вторых, не считал необходимым начинать обмен и переоформление ранее полученных документов, удостоверяющих право на земельную долю.

Это означает, что Свидетельства, которые выдавались органами местного самоуправления (до 27 октября 1993 года), и Свидетельства, которые выдавались райкомземами (до 1998 года), менять не надо, они действительны и имеют юридическую силу. Эта же норма закреплена в пункте 1 статьи 6 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Однако пунктом 2 этой же статьи устанавливается изъятие из диспозитивного правила, установленного в пункте 1: для осуществления государственной регистрации сделки с объектом недвижимого имущества, совершаемой после введения в действие этого Федерального закона, **обязательна государственная регистрация прав на данный объект**, возникших до введения в действие этого Федерального закона.

Фактически, чтобы осуществить любую сделку с земельным участком **необходимо предварительно пройти государственный кадастровый учет земельного участка в кадастровой палате и пройти государственную регистрацию прав на него в регистрационной палате**. После этого можно совершать сделки, которые также затем подлежат государственной регистрации в регистрационной палате.

Поправка, внесенная Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ в статью 12 рассматриваемого Федерального закона, сделала одно исключение из этого правила: передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, в доверительное управление, завещание или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии с комментируемой статьей, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

Из этого можно сделать вывод, что **законодатель сознательно не стал упрощать порядок продажи и дарения земельной доли**, так как в этих случаях требуется предварительная перерегистрация ранее возникших прав на земельную долю.

### **Статья 19. Вступление в силу настоящего Федерального закона**

**Настоящий Федеральный закон вступает в силу через шесть месяцев после его официального опубликования.**

1. В соответствии с Федеральным законом от 14.06.1994 № 5-ФЗ "О порядке опубликования и вступления в силу федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов палат Федерального Собрания Российской Федерации" федеральные законы вступают в силу либо с даты, установленной в тексте конкретного федерального закона, либо, если такая дата не указана, то по истечении 10 дней после официального опубликования такого федерального закона. Официальным опубликованием считается первая публикация полного текста в "Российской газете", "Парламентской газете" или в "Собрании законодательства Российской Федерации".

Настоящий Федеральный закон был опубликован в "Российской газете" от 27 июля 2002г. (№ 137), "Парламентской газете" от 27 июля 2002г. (№ 140-141) и Собрании законодательства РФ от 29 июля 2002г. (№ 30, ст. 3018). Таким образом, первой публикацией закона следует считать дату 27 июля 2002г. и он вступил в силу через шесть месяцев после его официального опубликования, т. е. с 27 января 2003 года.

Согласно части 1 статьи 15 Конституции РФ неопубликованные законы не применяются. Любые нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения.

По замыслу законодателя шесть месяцев после официального опубликования комментируемого Федерального закона для его вступления в силу потребуются для того, чтобы создать необходимые условия для его реализации, в том числе подготовить ряд подзаконных нормативных правовых актов Российской Федерации и законов субъектов Российской Федерации, прямо указанных в нем. Например, в соответствии с абзацем вторым пункта 4 статьи 13 комментируемого Федерального закона субъект Российской Федерации должен установить порядок проведения согласительных процедур в случае возникновения споров о местоположении выделяемого земельного участка в счет земельной доли (до изменений, внесенных Федеральным законом от 18.07.2005 № 87-ФЗ, эта обязанность возлагалась на Правительство РФ) или в соответствии со статьей 4 субъекты Российской Федерации должны своими законами установить предельные размеры земельных участков.

2. По вопросам приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рассматриваемый Федеральный закон (пункт 4 статьи 1) предоставил право субъектам Российской Федерации самостоятельно определять дату, с которой на их территории будет осуществляться приватизация таких земельных участков. Это означает, что отдельные

нормы комментируемого Федерального закона не одновременно начнут применяться в разных субъектах Российской Федерации.

3. Кроме того, в отличие от общего правила о том, что законы обратной силы не имеют, комментируемый Федеральный закон в нескольких случаях (пункт 1 статьи 5, статьи 15, 16 и 18) применяется и к правоотношениям, возникшим до вступления его в силу. Так, при нарушении требований статей 3 и (или) 4 в соответствии со статьей 5 необходимо произвести отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенных до вступления в силу комментируемого Федерального закона, в течение года со дня вступления в силу Федерального закона.

**Статья 19.1. Применение отдельных положений настоящего Федерального закона  
(введена Федеральным законом от 07.07.2003 N 113-ФЗ)**

**1. В случае, если на день вступления в силу настоящего Федерального закона субъектом Российской Федерации не принят закон, обеспечивающий реализацию настоящего Федерального закона, на территории такого субъекта Российской Федерации применяются следующие правила:**

**1) приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренная пунктом 4 статьи 1 настоящего Федерального закона, осуществляется с 1 января 2004 года;**

**2) минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренные пунктом 1 статьи 4 настоящего Федерального закона, приравниваются к минимальным размерам земельных участков, устанавливаемым в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса Российской Федерации для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства;**

**3) максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, предусмотренный пунктом 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, устанавливается равным 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района;**

**(пп. 3 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)**

**4) полномочия субъектов Российской Федерации, предусмотренные пунктом 3 статьи 5, пунктом 3 статьи 6, пунктом 1 статьи 8, пунктом 2 статьи 12 и пунктом 3 статьи 13 настоящего Федерального закона, относятся к компетенции высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;**

5) средствами массовой информации, в которых в соответствии с пунктом 2 статьи 10, пунктом 2 статьи 12, пунктом 1 статьи 13 и статьей 14 настоящего Федерального закона предусмотрено опубликование сообщений, являются источником официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации и (или) источником официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

**2. Положения настоящей статьи действуют до вступления в силу закона субъекта Российской Федерации, регулирующего указанные правоотношения.**

### Комментарий

1. Рассматриваемая статья включена в комментируемый Федеральный закон Федеральным законом от 07.07.2003 № 113-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Комментируемый Федеральный закон принят Государственной Думой 26.06.2002, одобрен Советом Федерации 10.07.2002, подписан Президентом РФ 27.07.2002 и вступил в силу с 27.01.2003. Однако его реализация на практике возможна только при условии, что субъекты Российской Федерации примут свои законы, в которых установят:

1) дату начала приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

2) минимальные размеры образуемых новых земельных участков;

3) максимальный размер общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые могут находиться одновременно в собственности гражданина и юридического лица;

4) полномочия конкретного органа публичной власти (исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации либо муниципальное образование), к компетенции которого относится право преимущественной покупки продаваемого земельного участка, обязанность выкупа "сверхнормативных гектаров", инициатива принудительного прекращения прав на не востребованные земельные доли;

5) конкретные средства массовой информации, в которых предусмотрено опубликование сообщений о выделе земельного участка в счет земельной доли, о созыве общего собрания участников долевой собственности.

Следует отметить, что без перечисленных норм и правил никакого оборота земель сельскохозяйственного назначения реализовать невозможно. Однако за год, прошедший с

момента принятия комментируемого Федерального закона, только девять субъектов Российской Федерации приняли и ввели в действие свои законы. Поэтому федеральные законодатели были вынуждены инициировать внесение поправки и дополнить Федеральный закон комментируемой статьей.

2. В статье 19<sup>1</sup> установлены те правила, которые должны быть урегулированы законами субъектов Российской Федерации. Данная статья носит временный характер и будет применяться на территории конкретного субъекта Российской Федерации до вступления в силу закона этого субъекта Российской Федерации, регулирующего указанные в комментируемой статье правоотношения. В законе субъекта Российской Федерации могут быть установлены свои правила, которые могут отличаться от положений статьи 19<sup>1</sup> рассматриваемого Федерального закона.

#### **Статья 20. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом**

**1. Президенту Российской Федерации и Правительству Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.**

**2. Правительству Российской Федерации в течение шести месяцев принять нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию настоящего Федерального закона.**

#### **Комментарий**

1. Согласно статье 6 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", изданные до введения в действие Земельного кодекса РФ и регулирующие земельные отношения нормативные правовые акты Президента РФ и нормативные правовые акты Правительства РФ применяются в части, не противоречащей Земельному кодексу РФ.

Учитывая, что в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса РФ оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется отдельным федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, то и нормативные правовые акты Президента РФ и Правительства РФ, регулирующие отношения в области оборота земель сельскохозяйственного назначения, должны применяться в части, не противоречащей комментируемому Федеральному закону.

К таковым следует отнести, в частности:

Указ Президента РФ "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" от 27 декабря 1991 года № 323;

Указ Президента РФ "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" от 27 октября 1993 года № 1767;

Указ Президента РФ "О реализации конституционных прав граждан на землю" от 7 марта 1996 года № 337;

постановление Правительства РФ "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" от 29 декабря 1991 года № 86;

постановление Правительства РФ "О ходе и развитии аграрной реформы в Российской Федерации" от 6 марта 1992 года № 138;

Положение о реорганизации колхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденное постановлением Правительства РФ "О порядке приватизации и реорганизации предприятий агропромышленного комплекса" от 4 сентября 1992 года № 708;

постановление Правительства РФ "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев" от 1 февраля 1995 года № 96.

Перечисленные нормативные правовые акты признаны утратившими силу, соответственно, указом Президента РФ от 25.02.2003 № 250 "Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Президента РСФСР и Президента Российской Федерации" и постановлением Правительства РФ от 20.12.2002 № 912 "О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оборота земель сельскохозяйственного назначения".

2. Рассматриваемая статья не обязывает субъекты Российской Федерации приводить свои законы в соответствие с федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, но это требование содержится в статье 9 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". Кроме того, в статье 76 Конституции РФ и в пункте 2 статьи 1 комментируемого Федерального закона установлено, что законы субъектов Российской Федерации принимаются в соответствии с федеральными законами и не могут противоречить им.

3. Рассматриваемая статья (пункт 2) обязывает Правительство РФ в течение шести месяцев принять нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию закона.

За прошедший период органами федеральной исполнительной власти приняты следующие нормативные правовые акты:

постановление Правительства РФ от 07.08.2002 № 576 "О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю" (определяет компетенцию федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления по принятию решений о приватизации земельных участков в соответствии со ст. 10 комментируемого Федерального закона);

постановление Правительства РФ от 17.08.2002 № 615 "Об утверждении норм расходов при продаже гражданам и юридическим лицам находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" (определяет виды затрат и расходов специализированных организаций на организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов), вычитаемых из средств от продажи земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков в соответствии со статьей 10 комментируемого Федерального закона);

постановление Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" (определяет порядок организации и проведения торгов в соответствии со статьей 10 комментируемого Федерального закона);

постановление Правительства РФ от 19.11.2002 № 833 "О государственном земельном контроле" (определяет полномочия федеральных органов исполнительной власти по осуществлению контроля за соблюдением земельного законодательства, в т. ч. за соблюдением требований пунктов 2 и 3 статьи 6 и пункта 5 статьи 13 комментируемого Федерального закона о принудительном прекращении прав на ненадлежаще используемые земельные участки и не востребованные земельные доли);

постановление Правительства РФ от 07.05.2003 № 262 "Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц" (определяет основания для возмещения убытков и порядок установления их размера в соответствии со ст. 6 комментируемого Федерального закона);

распоряжение Минимущества Российской Федерации от 02.09.2002 № 3070-р (зарегистрировано в Минюсте Российской Федерации 03.10.2002 № 3833) "Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность,

постоянно (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков" (рекомендует применять прилагаемые примерные формы перечисленных решений и договоров в соответствии со статьями 9 и 10 комментируемого Федерального закона);

приказ Федеральной службы земельного кадастра России (Росземкадастр) от 02.10.2002 № П/327 (зарегистрирован в Минюсте Российской Федерации от 13.11.2002 № 3911) "Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет" (устанавливает требования к оформлению указанных документов, их формы и правила заполнения в соответствии со статьей 17 комментируемого Федерального закона);

методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства от 17.02.2003, утвержденные Федеральной службой земельного кадастра России (Росземкадастр) в соответствии со статьей 17 Федерального закона "О землеустройстве" и постановлением Правительства РФ от 07.06.2002 № 396 "Об утверждении положения о проведении территориального землеустройства" (определяет состав и содержание работ по установлению границ земельных участков в соответствии со статьей 17 комментируемого Федерального закона);

методические рекомендации по составлению проектов территориального землеустройства в случае перераспределения сельскохозяйственных угодий, используемых сельскохозяйственными организациями и (или) находящихся в общей долевой собственности, от 24.01.2004, утвержденные Федеральной службой земельного кадастра России (Росземкадастр) в соответствии со статьями 13 и 17 комментируемого Федерального закона (устанавливают порядок определения местоположения земельных участков, выделяемых в счет земельных долей);

распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 06.07.2004 № 104-р, зарегистрировано в Минюсте от 23.07.2004 № 5943 "Об утверждении примерной формы договоров аренды находящегося в государственной собственности земельного участка" (рекомендует применять прилагаемую примерную форму договора аренды земельного участка в соответствии со статьями 9 и 10 комментируемого Федерального закона);

приказ Министерства юстиции РФ от 25.03.2003 № 70 (с изменениями от 19.01.2005 № 4) "Об утверждении методических рекомендаций о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество" (устанавливает порядок регистрации прав на земельные доли в соответствии со статьями 9, 13, 17, 18 комментируемого Федерального закона);

приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 04.07.2005 № 145 "Об утверждении методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения" (применяется при кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в соответствии со статьей 13 комментируемого Федерального закона).

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

### **Практика и проблемы применения Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»**

Уже не первый год в России на уровне федеральных программ производится реформирование агропромышленного комплекса направленное на создание благоприятного инвестиционного климата, в том числе путем принятия новых законов, одним из которых является Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Простым выделением средств из государственного бюджета невозможно решить все существующие на сегодняшний день проблемы в сельской глубинке. Для развития агропромышленного комплекса необходимо привлекать ресурсы как отечественных, так и иностранных инвесторов. Но любой бизнесмен – отечественный или иностранный, крупный или мелкий – будет вкладывать деньги в том случае, если он имеет четко отрегулированный

механизм правовой защиты своих экономических интересов. В связи с чем, при вложении средств в создание новых сельскохозяйственных предприятий и восстановление платежеспособности действующих сельскохозяйственных предприятий особое внимание должно быть уделено вопросам оформления земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в собственность или долгосрочную аренду.

И российские, и, тем более, иностранные инвесторы понимают, что от того, насколько грамотно и профессионально будут оформлены документы, подтверждающие правовой статус пользования земельными участками из состава земель сельскохозяйственного назначения, зависит дальнейшая судьба предприятия и всего инвестиционного проекта.

Несмотря на то, что в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» неоднократно вносились изменения и дополнения, практика применения данного закона показывает, что он еще требует совершенства и доработки.

Средний срок прохождения документов по регистрации договоров аренды с собственниками земельных долей от принятия решения собрания и до проставления отметки о государственной регистрации договора - 1 год. В связи с чем, у инвесторов возникают вопросы, что делать в этот период? Вкладывать средства в развитие и сельскохозяйственные работы до момента приобретения правового статуса аренды? Законно ли использование земельного участка до момента государственной регистрации договора аренды?

Из-за несовершенства земельного законодательства при желании можно привлечь к административной или уголовной ответственности по любой сделке с землей. Вряд ли данные обстоятельства идут на пользу привлечения инвестиций в сельское хозяйство.

Задача практикующих юристов не только обезопасить инвесторов, но и сформировать правовую культуру в развитии земельного рынка, указать на существующие проблемы законодателю и совместными усилиями привести закон к совершенству.

### **1. Сравнительный анализ регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения законами субъектов Российской Федерации**

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – ЗСХ) представил большие полномочия субъектам Российской Федерации по регулированию оборота сельскохозяйственных земель на своей территории.

На уровне регионального законодательства (законов субъектов Российской Федерации) производится регулирование следующих вопросов:

- установление преимущественного права на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже за муниципальным

образованием, за исключением продажи с публичных торгов (пп.3 п.2 ст. 1 ЗСХ)

- момент начала приватизации земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения (п.4 ст.1 ЗСХ);
- установление минимальных размеров новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве (п.1 ст.4 ЗСХ);
- установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков (п.2 ст.4 ЗСХ);
- установление обязанности продавца земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения известить в письменной форме орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок (п.2 ст.8 ЗСХ);
- установление минимального срока аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду (абз.2 п.3 ст. 9 ЗСХ).

Дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, которые могут быть установлены субъектами Российской Федерации (далее – субъекты РФ), не допускаются (п.5 ст.1 ЗСХ).

Рассмотрим на примере законов Воронежской, Оренбургской, Орловской, Калужской, Курской, Московской, Новосибирской областей и Краснодарского края как субъекты РФ воспользовались своим правом.

***Установление преимущественного права на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже за муниципальным образованием (пп.3 п.2 ст. 1 ЗСХ):***

Субъект РФ	Закон субъекта РФ	Норма закона субъекта РФ
Воронежская область	Закон от 28.12.2005 № 91-ОЗ «О некоторых особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области»	п.1 ст.9 «При продаже земельного участка Воронежская область имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев

		продажи с публичных торгов, а в случае отказа уполномоченного органа от приобретения в государственную собственность Воронежской области данного земельного участка – муниципальное образование для покупки такого земельного участка в муниципальную собственность».
Калужская область	Закон Калужской области от 03.07.2003 № 243-ОЗ «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Калужской области» (в ред. Законов Калужской области от 10.11.2003 № 266-ОЗ, от 27.06.2005 № 94-ОЗ, от 02.02.06 № 169-ОЗ)	Отсутствует. Действует п.1 ст.8 ЗСХ
Краснодарский край	Закон Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (в ред. Законов Краснодарского края от 02.07.2003 № 597-КЗ, от 23.07.2003 № 609-КЗ, от 26.11.2003 № 635-КЗ, от 22.07.2004 № 752-КЗ, от 31.05.2005 № 871-КЗ, от 15.07.2005 № 907-КЗ, от 25.10.2005 № 935-КЗ, от 27.02.2006 № 997-КЗ)	Ст.26 – при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Краснодарский край имеет преимущественное право покупки такого земельного участка.
Курская область	Закон от 05.03.2004 № 8-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Не приведен в соответствии с изменениями, внесенными 18.07.2005 г. в ЗСХ	Ст. 10 – при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Курская область имеет преимущественное право.
Московская область	Закон Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон для приведения в соответствие с федеральным законодательством.	Ст.8 – Московская область имеет преимущественное право на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже.
Новосибирская область	Закон Новосибирской области от 30.12.2003 № 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» (в ред. Законов Новосибирской области от 14.03.2005 № 276-ОЗ, от 26.09.2005 № 324-	Ст.9 – при продаже земельного участка область имеет преимущественное право.

	ОЗ), на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон.	
Оренбургская область	Закон Оренбургской области от 17.03.2003 № 118/16-III-ОЗ (в ред. Закона Оренбургской области от 13.01.2004 № 773/125-III-ОЗ, от 22.12.2005 № 2881/513-III-ОЗ)	п.1 ст.8 – при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Оренбургская область имеет преимущественное право. п.3 ст. 8 - если Оренбургская область в течение месяца с момента получения извещения о продаже земельного участка не использует право преимущественной покупки, орган местного самоуправления имеет право покупки такого земельного участка.
Орловская область	Закон Орловской области от 05.06.2003 № 331-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Орловской области» (в ред. Законов Орловской области от 09.02.2004 № 374-ОЗ, от 22.08.2005 № 531-ОЗ)	п.1 ст.5 – Орловская область в лице Коллегии администрации области имеет преимущественное право покупки. п.3 ст.5 – в случае отказа Орловской области от преимущественного права покупки, продавец вправе продать земельный участок третьему лицу.

Как видно из сравнительной таблицы, субъекты РФ оставили за собой преимущественное право покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, и только законами Воронежской и Оренбургской областей предусмотрено право на покупку земельного участка муниципальным образованием после отказа субъекта РФ от преимущественного права.

С одной стороны муниципальному образованию предоставлены дополнительные права, но, учитывая, что, у муниципальных образований отсутствуют бюджетные средства на приобретение земельных участков, усложняется процедура покупки для третьих лиц, увеличиваются сроки на получение разрешений на покупку, что будет отрицательно складываться на обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Как правило, продавцами и покупателями земельных участков являются сельскохозяйственные организации, следовательно, сделка должна пройти быстро, чтобы не помешать производственному циклу. В случае если оформление сделки будет начато в начале сельскохозяйственного года, то, сельскохозяйственные работы на период прохождения всех процедур могут быть приостановлены до определения правового статуса на земельный участок. Старый собственник земельного участка не будет вкладывать средства в обработку земель, т.к. уже не планирует на ней работать, а новый собственник не будет производить сельскохозяйственные работы до получения права собственности.

Конечно, есть такой вариант, как приобретение земельного участка с торгов, но многие инвесторы боятся данной процедуры из-за возможности срыва торгов конкурентами, или покупки данного земельного участка конкурентами из-за отсутствия четкого нормативного регулирования процедуры торгов для земель сельскохозяйственного назначения.

Учитывая, что для регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения принят отдельный федеральный закон, целесообразно утвердить и отдельную процедуру для проведения торгов по продаже земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения.

На сегодняшний день процедура торгов регулируется ст.ст. 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Учитывая обязанности собственников и арендаторов земель сельскохозяйственного назначения по сохранению целевого использования земель, целесообразно проводить торги в виде закрытых аукционов или конкурсов, с предъявлением специальных требований к участникам торгов (сельхозтоваропроизводители, фермерские хозяйства и пр.).

***Момент начала приватизации земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения (п.4 ст.1 ЗСХ):***

Субъект РФ	Закон субъекта РФ	Норма закона субъекта РФ
Воронежская область	Закон Воронежской области от 28.12.2005 № 91-ОЗ «О некоторых особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области»	п.3 ст.1: «Приватизация земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территории Воронежской области, осуществляется с 1 марта 2005 г.».
Калужская область	Закон Калужской области от 03.07.2003 № 243-ОЗ «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Калужской области» (в ред. Законов Калужской области от 10.11.2003 № 266-ОЗ, от 27.06.2005 № 94-ОЗ, от 02.02.06 № 169-ОЗ)	Ст.2 – с момента вступления в силу Закона от 03.07.2003 № 243-ОЗ
Краснодарский край	Закон Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (в ред. Законов Краснодарского края от 02.07.2003 №	ст. 21: «...Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется <b>через 49 лет с момента вступления в силу настоящей статьи</b> , за исключением земельных

	<p>597-КЗ, от 23.07.2003 № 609-КЗ, от 26.11.2003 № 635-КЗ, от 22.07.2004 № 752-КЗ, от 31.05.2005 № 871-КЗ, от 15.07.2005 № 907-КЗ, от 25.10.2005 № 935-КЗ, от 27.02.2006 № 997-КЗ)</p>	<p>участков:</p> <p>предоставленных сельскохозяйственным организациям, а также гражданам, осуществляющим деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения;</p> <p>предоставленных религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования;</p> <p>предоставленных гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также занятых зданиями, строениями, сооружениями;</p> <p>переданных в аренду гражданину или юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.</p> <p>Сельскохозяйственные угодья в случае, указанном в абзаце втором части второй настоящей статьи, приобретаются в собственность по цене, равной 20 процентам кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий».</p>
<p>Курская область</p>	<p>Закон от 05.03.2004 № 8-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»</p> <p>Не приведен в соответствии с изменениями, внесенными в ЗСХ18.07.2005 г.</p>	<p>Ст:5: «Приватизация... осуществляется:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) в отношении земельных участков, переданных гражданам в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование – с момента вступления в силу настоящего Закона;</li> <li>2) в отношении земельных участков, переданных юридическим и физическим лицам в аренду, - по истечении трехлетнего срока аренды участка при условии надлежащего использования такого земельного участка;</li> <li>3) в отношении остальных участков, кроме указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, - с момента объявления о приватизации таких участков, <b>в соответствии с утвержденной на текущий год максимальной площадью земельных участков</b> из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Курской области».</li> </ol>

Московская область	Закон Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон для приведения в соответствие с федеральным законодательством.	Ст.7 – приватизация земельных участков осуществляется со дня вступления в силу настоящего Закона.
Новосибирская область	Закон Новосибирской области от 30.12.2003 № 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» (в ред. Законов Новосибирской области от 14.03.2005 № 276-ОЗ, от 26.09.2005 № 324-ОЗ), на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон.	п.3 ст.1 «Приватизация земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Земельным кодексом РФ и иными федеральными законами. Приватизация указанных земельных участков, расположенных на территории области, вводится одновременно на всей территории области <b>через десять лет с момента вступления в силу настоящего Закона».</b>
Оренбургская область	Закон Оренбургской области от 17.03.2003 № 118/16-III-ОЗ (в ред. Закона Оренбургской области от 13.01.2004 № 773/125-III-ОЗ, от 22.12.2005 № 2881/513-III-ОЗ)	Ст.3 – приватизацию проводить с 28.01.2005 г.
Орловская область	Закон Орловской области от 05.06.2003 № 331-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Орловской области» (в ред. Законов Орловской области от 09.02.2004 № 374-ОЗ, от 22.08.2005 № 531-ОЗ)	Отсутствует.

Законы Воронежской, Калужской, Московской, Оренбургской, Орловской областей не устанавливают особых требований по приватизации земельных участков, а только указывают срок начала приватизации, как правило, с момента вступления в силу региональных законов.

Законы Краснодарского края, Курской и Новосибирской областей установили различные сроки начала приватизации для разных категорий землепользователей, что считается целесообразным с учетом особых условий оборота земель сельскохозяйственного назначения. Данные ограничения являются дополнительным «ситом» для недобросовестных

покупателей, целью которых является не использование земель по назначению, а приобретения права на данные категории земель с целью дальнейшей перепродажи, сдачи в аренду по завышенным ставкам и т.п.

**Установление минимальных размеров новых земельных участков (п.1 ст.4 ЗСХ):**

Субъект РФ	Закон субъекта РФ	Норма закона субъекта РФ
Воронежская область	Закон от 28.12.2005 № 91-ОЗ «О некоторых особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области»	п.1 ст. 6 - для образуемого нового земельного участка - 200 га; п.5 ст. 6 – 2 га – для овощеводства, 50 га – для всех остальных видов деятельности, за исключением случаев, установленных законодательством РФ.
Калужская область	Закон Калужской области от 03.07.2003 № 243-ОЗ «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Калужской области» (в ред. Законов Калужской области от 10.11.2003 № 266-ОЗ, от 27.06.2005 № 94-ОЗ, от 02.02.06 № 169-ОЗ)	п.3 ст.3: «Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения признаются равными минимальным размерам земельных участков, установленном Законом Калужской области «О нормах предоставления земельных участков гражданам» и принятым в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса РФ нормативными правовыми актами органов местного самоуправления».
Краснодарский край	Закон Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (в ред. Законов Краснодарского края от 02.07.2003 № 597-КЗ, от 23.07.2003 № 609-КЗ, от 26.11.2003 № 635-КЗ, от 22.07.2004 № 752-КЗ, от 31.05.2005 № 871-КЗ, от 15.07.2005 № 907-КЗ, от 25.10.2005 № 935-КЗ, от 27.02.2006 № 997-КЗ)	Ст. 22: «При образовании нового земельного участка должны соблюдаться следующие требования законодательства Российской Федерации о землеустройстве: пригодность земель для предполагаемого (разрешенного) использования; недопущение создания недостатков в расположении (вклинивание, чересполосица, вкрапливание, дальнотемелье, изломанность и неудобства в использовании); соблюдение условий выхода на дороги общего пользования для образуемых новых и существующих земельных участков; прохождение границ образуемых новых земельных участков независимо от их назначения по границам земель других категорий, земель, занятых древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, объектов инженерных, транспортных инфраструктур, а также ранее сформированных смежных земельных участков. Минимальный размер образуемого нового земельного

		участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых в счет доли (долей) в праве общей собственности должен быть равен размеру выделяемого в натуре (на местности) земельного участка, самостоятельное искусственное орошение и (или) осушение которого возможно и границы которого не пересекают объекты инженерных и транспортных инфраструктур».
Курская область	Закон от 05.03.2004 № 8-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Не приведен в соответствии с изменениями, внесенными в ЗСХ18.07.2005 г.	п.1 ст.6 – для получения сельскохозяйственной продукции на открытых грунтах – 100 гектаров; для получения сельскохозяйственной продукции на закрытых грунтах (в теплицах, оранжереях) – 0,05 гектаров.
Московская область	Закон Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон для приведения в соответствие с федеральным законодательством.	п.1 ст.6 – минимальный размер образуемых новых земельных участков составляет 2,0 гектара.
Новосибирская область	Закон Новосибирской области от 30.12.2003 № 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» (в ред. Законов Новосибирской области от 14.03.2005 № 276-ОЗ, от 26.09.2005 № 324-ОЗ), на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон.	п.1 ст.3 – минимальный размер образуемых новых земельных участков – 200 га.
Оренбургская область	Закон Оренбургской области от 17.03.2003 № 118/16-III-ОЗ (в ред. Закона Оренбургской области от 13.01.2004 № 773/125-III-ОЗ, от 22.12.2005 № 2881/513-III-ОЗ)	п.1 ст. 4 – для искусственно орошаемых и (или) осушаемых сельскохозяйственных угодий не ниже размера земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, полученной ранее в процессе приватизации бесплатно; для богарных сельскохозяйственных угодий не менее 200 га земель сельскохозяйственного назначения
Орловская область	Закон Орловской области от 05.06.2003 № 331-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Орловской области»	п.1 ст.2: «Минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на территории Орловской области

	назначения в Орловской области» (в ред. Законов Орловской области от 09.02.2004 № 374-ОЗ, от 22.08.2005 № 531-ОЗ)	устанавливается для <b>земельных участков</b> , выделяемых из состава сельскохозяйственных угодий, <b>находящихся в общей долевой собственности, равным размеру доли</b> , установленному органами местного самоуправления при приватизации земли в соответствии с нормами бесплатной передачи земли на данной территории». п.2 ст.2 – минимальный размер для вновь образуемых <b>земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в размере средне районной нормы</b> , определенной на момент бесплатной передачи сельскохозяйственных угодий в собственность граждан на момент приватизации.
--	---	--

Из представленной таблицы видно, что все субъекты РФ по-разному подошли к разрешению данного вопроса с учетом географических особенностей и видов выращиваемых культур.

***Установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий (п.2 ст.4 ЗСХ):***

Субъект РФ	Закон субъекта РФ	Норма закона субъекта РФ
Воронежская область	Закон от 28.12.2005 № 91-ОЗ «О некоторых особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области»	п.6 ст.6 – максимальный размер устанавливается равным 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории одного муниципального района Воронежской области в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.
Калужская область	Закон Калужской области от 03.07.2003 № 243-ОЗ «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Калужской области» (в ред. Законов Калужской области от 10.11.2003 № 266-ОЗ, от 27.06.2005 № 94-ОЗ, от 02.02.06 № 169-ОЗ)	п.2 ст. 3 – максимальный размер составляет: 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий на территории Боровского района, Дзержинского района, Жуковского района, города Киров и Кировского района, города Людиново и Людиновского района, Малоярославецкого района, Перемышльского района, Тарусского района, Ферзиковского района; 20 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий на территории Юхновского района; 25 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий на территории Бабынинского района, Барятинского района, Думинического района, Жиздринского района, Износковского района, Козельского района, Куйбышевского района, Мещовского района, Мосальского района, Спас-Деменского района, Сухинического района,

		Ульяновского района, Хвастовического района; 40 процентов – на территории Медынского района.
Краснодарский край	Закон Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (в ред. Законов Краснодарского края от 02.07.2003 № 597-КЗ, от 23.07.2003 № 609-КЗ, от 26.11.2003 № 635-КЗ, от 22.07.2004 № 752-КЗ, от 31.05.2005 № 871-КЗ, от 15.07.2005 № 907-КЗ, от 25.10.2005 № 935-КЗ, от 27.02.2006 № 997-КЗ)	Ст.23 – максимальный размер составляет: 50 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий – для муниципального образования Усть-Лабинский район; 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий – для остальных муниципальных районов Краснодарского края.
Курская область	Закон от 05.03.2004 № 8-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» Не приведен в соответствии с изменениями, внесенными в ЗСХ18.07.2005 г.	п.4 ст.6 – максимальный размер устанавливается 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий в границах данного административно-территориального образования (района) Курской области на момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.
Московская область	Закон Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон для приведения в соответствие с федеральным законодательством.	п.4 ст.6 – максимальный размер составляет 25 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного района на момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.
Новосибирская область	Закон Новосибирской области от 30.12.2003 № 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» (в ред. Законов Новосибирской области от 14.03.2005 № 276-ОЗ, от 26.09.2005 № 324-ОЗ), на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон.	п.4 ст.3 – максимальный размер земельных участков составляет на момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно-территориального образования области.
Оренбургская область	Закон Оренбургской области от 17.03.2003 № 118/16-III-ОЗ (в ред. Закона Оренбургской области от 13.01.2004 № 773/125-III-ОЗ, от 22.12.2005 № 2881/513-III-ОЗ)	п.2 ст.4 – максимальный размер земельных участков 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на данной территории в момент предоставлении и (или) приобретения таких земельных участков.
Орловская область	Закон Орловской области от 05.06.2003 № 331-ОЗ «Об обороте	п.5 ст.2 – максимальный размер площади земельных участков сельскохозяйственных угодий не может быть

	земель сельскохозяйственного назначения в Орловской области» (в ред. Законов Орловской области от 09.02.2004 № 374-ОЗ, от 22.08.2005 № 531-ОЗ)	более чем 35 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного сельского района Орловской области на момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.
--	--	---

Законы Воронежской, Курской, Новосибирской, Оренбургской областей продублировали норму федерального закона.

Законодательные органы Калужской области и Краснодарского края более практично подошли к данному вопросу. В Краснодарском крае пошли по пути предоставления права на владение большей площадью в одном из лучших аграрных районов – Усть-Лабинском. Можно предположить, что это было сделано в интересах инвестора успешно работающего в данном районе.

На примере Калужской области видно, что при установлении размера земельного участка были учтены такие факторы как отдаленность от столицы, отдаленность от областного центра, качество земель, наличие инфраструктуры и прочее.

Ясно, что на земельные участки, расположенные в 100 км от Москвы спрос выше, и для привлечения инвестора в отдаленные районы с более низким качеством земель и менее развитой инфраструктурой, установлен больший размер земельных участков.

Предполагается, что контроль за максимальным размером общей площади сельскохозяйственных угодий должен осуществлять как самим собственником, так и уполномоченными органами. Нормами ЗСХ не установлено конкретное лицо, осуществляющее контроль в данной сфере, п.2 ст.5 ЗСХ указывает, что «орган государственной власти субъекта РФ в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, 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)».

Обязанность извещения органа государственной власти субъекта РФ о нарушении собственником сельскохозяйственных угодий требования ст.3 и (или) п.2 ст.4 ЗСХ возложена на Федеральную регистрационную службу. В случае с применением ст.3 ЗСХ вопросов не возникает, т.к. все юридические лица и граждане представляют при регистрации сделки, документы, подтверждающие их правовой статус, откуда можно получить информацию о составе уставного капитала или гражданстве.

В случае применения п.2 ст. 4 ЗСХ регистраторы будут сталкиваться со следующей проблемой. В настоящий момент у Федеральной регистрационной службы нет полной картины о площадях сельскохозяйственных угодий, т.к. процесс оформления земельных

участков из состава земель сельскохозяйственного назначения не завершен, не все участки поставлены на кадастровый учет, следовательно, не внесены в государственный реестр.

Логичнее было бы возложить данную обязанность на районные отделы «Роснедвижимости», у которых есть полная картина по составу и категориям земель. Кроме того, невозможно зарегистрировать право собственности на земельный участок без представления в Федеральную регистрационную службу кадастрового плана земельного участка. Если контрольную функцию возложить на «Роснедвижимость», то уже на моменте подготовки документов к регистрации сделки можно предупредить покупателя о том, что он может нарушить установленные законом ограничения. Данная процедура сможет сэкономить время и инвесторов, и государственных служащих.

Учитывая, что собственнику ЗСХ и законами субъектов РФ предоставлено время на устранение нарушения в добровольном порядке, необходимо обеспечить собственника информацией о размерах сельскохозяйственных угодий на территории данного муниципального района.

Процедура предоставления информации о размерах сельскохозяйственных угодий наиболее четко урегулирована в Воронежской области. Администрация Воронежской области Постановлением от 27.04.2005 № 291 «О мерах по реализации законодательства РФ и Воронежской области об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установила, что Главное управление агропромышленным комплексом администрации области ежегодно готовит к публикации в газете «Коммуна» информацию об общих размерах сельскохозяйственных угодий в границах каждой административно-территориальной единицы областного уровня.

Законом Калужской области определено периодическое печатное издание – газета Калужской области «Весть» в качестве средства массовой информации, в котором на территории Калужской области осуществляется публикация сведений, предусмотренных ЗСХ.

Законом Московской области определено, что информационные сообщения, предусмотренные ФЗ, подлежат опубликованию в СМИ, являющихся источниками официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти Московской области и (или) источниками официального опубликования нормативных правовых актов органом местного самоуправления муниципальных образований Московской области по месту нахождения земельного участка.

Но законами Калужской и Московской областей не установлено, кто должен представлять информацию об общих размерах сельскохозяйственных угодий.

На сегодняшний день собственник сам вынужден различными способами получать информацию, чтобы контролировать общий размер сельскохозяйственных угодий.

Необходимо, чтобы информация об общих размерах сельскохозяйственных угодий в границах каждого муниципального района была обще доступной. Можно взять за пример опыт Воронежской области и организовать ежегодные публикации в областных газетах, предварительно определив орган, который будет отвечать за подготовку информации к публикации.

***Установление обязанности продавца земельного участка известить в письменной форме орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок (п.2 ст.8 ЗСХ):***

Субъект РФ	Закон субъекта РФ	Норма закона субъекта РФ
Воронежская область	Закон от 28.12.2005 № 91-ОЗ «О некоторых особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области»	Отсутствует. Действуют нормы ЗСХ.
Калужская область	Закон Калужской области от 03.07.2003 № 243-ОЗ «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Калужской области» (в ред. Законов Калужской области от 10.11.2003 № 266-ОЗ, от 27.06.2005 № 94-ОЗ, от 02.02.06 № 169-ОЗ)	Отсутствует. Действуют нормы ЗСХ.
Краснодарский край	Закон Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (в ред. Законов Краснодарского края от 02.07.2003 № 597-КЗ, от 23.07.2003 № 609-КЗ, от 26.11.2003 № 635-КЗ, от 22.07.2004 № 752-КЗ, от 31.05.2005 № 871-КЗ, от 15.07.2005 № 907-КЗ, от 25.10.2005 № 935-КЗ, от 27.02.2006 № 997-КЗ)	Ст.26 – продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший орган исполнительной власти Краснодарского края.
Курская область	Закон от 05.03.2004 № 8-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»  Не приведен в соответствии с изменениями, внесенными в ЗСХ 18.07.2005 г.	Отсутствует. Действуют нормы ЗСХ
Московская	Закон Московской области от	Отсутствует. Действуют нормы ЗСХ

область	12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон для приведения в соответствие с федеральным законодательством.	
Новосибирская область	Закон Новосибирской области от 30.12.2003 № 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» (в ред. Законов Новосибирской области от 14.03.2005 № 276-ОЗ, от 26.09.2005 № 324-ОЗ), на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон.	Отсутствует. Действуют нормы ЗСХ
Оренбургская область	Закон Оренбургской области от 17.03.2003 № 118/16-III-ОЗ (в ред. Закона Оренбургской области от 13.01.2004 № 773/125-III-ОЗ, от 22.12.2005 № 2881/513-III-ОЗ)	Отсутствует. Действуют нормы ЗСХ
Орловская область	Закон Орловской области от 05.06.2003 № 331-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Орловской области» (в ред. Законов Орловской области от 09.02.2004 № 374-ОЗ, от 22.08.2005 № 531-ОЗ)	Отсутствует. Действуют нормы ЗСХ

**Установление минимального срока аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду (абз.2 п.3 ст. 9 ЗСХ):**

Субъект РФ	Закон субъекта РФ	Норма закона субъекта РФ
Воронежская область	Закон от 28.12.2005 № 91-ОЗ «О некоторых особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области»	Ст.16 - для целей сенокосения и выпаса скота – один год; для остальных целей сельскохозяйственного производства – пять лет
Калужская область	Закон Калужской области от 03.07.2003 № 243-ОЗ «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Калужской области» (в ред. Законов Калужской области от 10.11.2003	Отсутствует

	№ 266-ОЗ, от 27.06.2005 № 94-ОЗ, от 02.02.06 № 169-ОЗ)	
Краснодарский край	Закон Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (в ред. Законов Краснодарского края от 02.07.2003 № 597-КЗ, от 23.07.2003 № 609-КЗ, от 26.11.2003 № 635-КЗ, от 22.07.2004 № 752-КЗ, от 31.05.2005 № 871-КЗ, от 15.07.2005 № 907-КЗ, от 25.10.2005 № 935-КЗ, от 27.02.2006 № 997-КЗ)	Ст.30 – минимальный срок аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с учетом амортизации насаждений должен быть не менее: 7 лет – для насаждений многолетних ягодных культур; 15 лет – для насаждений косточковых плодовых культур; 20 лет – для насаждений винограда и плодовых культур; 30 лет - для орехоплодных культур; 49 лет – для чая; 5 лет – для иных сельскохозяйственных культур.
Курская область	Закон от 05.03.2004 № 8-ЗКО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»  Не приведен в соответствии с изменениями, внесенными в ЗСХ18.07.2005 г.	Отсутствует.
	Постановление Курской областной думы от 06.10.2005 № 1249-III ОД «Об утверждении рекомендаций по приведению земельных отношений в Курской области в соответствие с законодательством РФ»	п.19 – рекомендовать минимальный срок аренды земель сельскохозяйственного назначения не менее 5 лет
Московская область	Закон Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон для приведения в соответствие с федеральным законодательством.	Отсутствует.
Новосибирская область	Закон Новосибирской области от 30.12.2003 № 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» (в ред. Законов Новосибирской области от 14.03.2005 № 276-ОЗ, от 26.09.2005 № 324-ОЗ), на момент написания настоящих комментариев рассматриваются изменения в закон.	п.3 ст.10 – договор аренды земельного участка может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет.  п.7 ст. 10 «Экономическое стимулирование лица, использующего земельные участки на основании договора аренды, заключенного на срок <b>не менее чем десять лет</b> , осуществляется в порядке, установленном бюджетным законодательством, законодательством о налогах и сборах.
Оренбургская область	Закон Оренбургской области от 17.03.2003 № 118/16-III-ОЗ (в ред. Закона Оренбургской области от	п.2 ст.7 – минимальный срок аренды 5 лет.

	13.01.2004 № 773/125-III-ОЗ, от 22.12.2005 № 2881/513-III-ОЗ)	
Орловская область	Закон Орловской области от 05.06.2003 № 331-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Орловской области» (в ред. Законов Орловской области от 09.02.2004 № 374-ОЗ, от 22.08.2005 № 531-ОЗ)	Отсутствует.

В вопросе установления минимального срока также как и в установлении минимальных размеров земельных участков прослеживаются региональные географические и экономические особенности, но наиболее часто встречающийся минимальный срок аренды – 5 лет.

До настоящего времени не всеми субъектами РФ приняты законы об обороте земель сельскохозяйственного назначения, а также не во всех субъектах РФ нормы действующих законов приведены в соответствие с нормами федерального законодательства.

Бывают случаи нарушения правил, установленных нормами п.5 ст.1 ЗСХ. Регионы устанавливают дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Например, областные администрации наделяются правом определять организации, которые могут осуществлять правовое и экономическое сопровождение оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, а также содействие субъектом земельных отношений при осуществлении сделок и практическом применении земельного законодательства, и определяет стоимость услуг, оказываемых данной организации. Федеральным законом не предусмотрено право субъекта РФ на установление таких дополнительных правил. Такая норма устанавливает монополию одного лица, оказывающего услуги по правовому сопровождению сделок с землями сельскохозяйственного назначения, что является прямым нарушением норм действующего антимонопольного законодательства. Очень часто расценки в таких организациях завышены, руководителя сельскохозяйственных кооперативов в принудительном порядке направляются в такие организации, не всегда эти организации предоставляют услуги надлежащего качества.

Законом Ленинградской области от 31.05.2004 № 29-03 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области» были установлены дополнительные правила и ограничения: срок принятия решения субъектом РФ о преимущественном праве покупки – 14 дней; на продавца земельного участка была возложена дополнительная обязанность – направить извещение о намерении продажи

земельного участка одновременно в правительство Ленинградской области и в администрацию муниципального образования (Определение Верховного суда РФ от 20.07.2005 № 33-Г05-9).

Положителен тот факт, что многие нарушения федерального законодательства допускаемы на региональном уровне, контролируются прокуратурой, которая принимает действия к приведению закона в порядок, и, как подтверждается судебной практикой, успешно.

## **2. Сроки регистрации договоров аренды земельных участков со множественностью лиц на стороне арендодателя**

Не смотря на то, что новая редакция ЗСХ частично упростила процедуру оформления сделок с землями сельскохозяйственного назначения, сроки оформления сделок с земельными участками, находящимися в долевой собственности, составляют не менее 6 месяцев:

№№ п\п	Вид мероприятия	Срок исполнения	Примечания
1.	Инициация проведения общего собрания для определения порядка распоряжения земельным участком, находящимся в долевой собственности (предварительное работа с собственниками, определение даты собрания, организация публикации в СМИ и пр.)	2-4 недели	
2.	Проведение общего собрания	через 1 месяц от даты публикации	п.1 ст.14 ЗСХ
3.	Оформление протокола	2 недели	
4.	Проведение межевых работ	1,5 – 9 месяцев	В зависимости от региона. Наиболее длительный срок в Оренбургской области.
5.	Постановка земельного участка на кадастровый учет.	1 месяц	
6.	Государственная регистрация права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, образованный путем выдела земельных долей	1-3 месяца	Не смотря на то, что законом установлен срок 1 месяц, на практике из-за обработки большого объема документов (от 100 до 500) собственников, сроки увеличиваются.

7.	Государственная регистрация договора аренды	1 месяц	
----	---	---------	--

На практике срок регистрации может быть дольше из-за того, что в процессе подготовки документов, умирают сособственники земельных долей, соответственно меняется размер земельного участка и требуется или переделывать документы, или искать других сособственников, которые могли бы войти в договор.

В соответствии с нормами действующего законодательства в период оформления сделки, пока не зарегистрировано право аренды, сельскохозяйственные работы проводить нельзя. На самом деле, арендаторами сельскохозяйственные работы проводятся, как по собственной инициативе, так и по требованию государственных органов (в первую очередь комитетов АПК и т.п.).

Возникает парадоксальная ситуация. С одной стороны, закон требует наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на использование земельных участков: свидетельства о государственной регистрации прав, свидетельства на право собственности на земельный участок, договора аренды земельного участка и пр. Например, в статье 16 Закона Курской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» прямо указано, что при отсутствии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов лица, использующие земельные участки, несут ответственность согласно действующему законодательству как самовольно занявшие земельный участок.

С другой стороны, в производственных целях и в целях сохранения категории и качества земель, требуется производство сельскохозяйственных работ.

Сейчас фактически 90 процентов сельхозорганизаций (как вновь созданных, так и старых) не имеют земли на правах собственности или аренды.

Необходимо определить на законодательном уровне механизм пользования земельным участком, передаваемым в аренду, с момента принятия решения участниками долевой собственности, которое отражается в протоколе до момента государственной регистрации договора аренды земельного участка.

Например, указать, что право на использование земельного участка возникает у арендатора с момента вынесения решения общим собранием участников долевой собственности, что не освобождает стороны от оформления сделки в установленном законом порядке. Установить срок на регистрацию договора – 6 месяцев с момента проведения общего собрания участников долевой собственности, обязательный для обеих сторон.

### 3. Сделки с земельными долями

Земельная доля – это доля в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения.

Сделки с земельными долями можно разделить на 2 категории:

1. Без выделения земельного участка в счет земельной доли:

- завещать земельную долю любому лицу;
- внести земельную долю в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности;
- передать земельную долю в доверительное управление;
- продать или подарить земельную долю другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

2. С выделением земельного участка в счет земельной доли. Во всех остальных случаях, не указанных в 1 категории (передача в аренду, продажа доли иным лицам)

**Порядок внесения земельной доли в уставный капитал.** Действующим законодательством предусмотрены следующие виды коммерческих организаций в сельском хозяйстве – акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью, общества с дополнительной ответственностью, полные товарищества, товарищества на вере, сельскохозяйственные кооперативы.

При принятии решения о выборе той или иной организационно-правовой формы, необходимо учитывать следующее:

- количественный состав участников (акционеров);
- ответственность по обязательствам;
- порядок управления.

Так как целью данной работы не является сравнительный анализ всех организационно-правовых форм и обоснование выбора той или иной организационно-правовой формы, как практикующий юрист могу рекомендовать следующие организационно-правовые формы для создания сельскохозяйственной организации - общество с ограниченной ответственностью, сельскохозяйственный кооператив, акционерное общество (расстановка в порядке приоритета в принятии решений).

В случае, если сельскохозяйственной предприятие не планирует в дальнейшем привлекать денежные средства путем дополнительной эмиссии ценных бумаг, а также учитывая затраты на государственную регистрацию юридического лица, дальнейшую его

работу, в первую очередь с контролирующими государственными органами и дополнительными требованиями, предъявляемыми к той или иной организационно-правовой форме юридического лица (регистрация выпуска ценных бумаг, предоставление информации контролирующим органам и прочее), предпочтительнее такие формы как общество с ограниченной ответственностью или сельскохозяйственный кооператив:

Фактор для принятия решения	Общество с ограниченной ответственностью	Сельскохозяйственный кооператив	Закрытое акционерное общество	Открытое акционерное общество
Количественный состав	Число участников общества не должно быть более 50	Не ограничен	Не более 50	Не ограничен
Ответственность по обязательствам	Участники общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов.	Члены производственного кооператива несут субсидиарную ответственность по обязательствам кооператива в размере, предусмотренном уставом кооператива, но не менее чем в размере 5 процентов своего пая.	Если несостоятельность (банкротство) общества вызвана действиями (бездействием) его акционеров или других лиц, которые имеют право давать обязательные для общества указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, то на указанных акционеров или других лиц в случае недостаточности имущества общества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам. Несостоятельность (банкротство) общества считается вызванной действиями (бездействием) его акционеров или других лиц, которые имеют право давать обязательные для общества указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, только в случае, если они использовали указанные право и (или) возможность в целях совершения обществом действия, заведомо зная, что вследствие этого наступит несостоятельность (банкротство) общества.	
Порядок управления	Общее собрание участников, исполнительный орган (директор), коллегиальный орган (правление, дирекция)	Общее собрание членов кооператива (собрание уполномоченных), правление кооператива и (или) председатель кооператива, наблюдательный совет	Общее собрание акционеров, наблюдательный совет (Совет директоров), исполнительный орган (директор)	

		кооператива	
--	--	-------------	--

Внесение земельной доли в уставный капитал производится в порядке, размерах, способами и в сроки, которые предусмотрены учредительными документами (протокол общего собрания о создании юридического лица, договор о создании юридического лица (для АО), учредительный договор (для ООО), устав).

Необходимо учесть следующее, что земельная доля, вносимая в уставный капитал, должна быть оценена. Порядок осуществления денежной оценки имущественного вклада, в том числе земельного доли, определяется нормативными актами, закрепляющими правовой статус данного вида юридического лица.

Сделка по внесению земельной доли в уставный капитал (договор внесения земельных долей в уставный капитал) должна пройти государственную регистрацию.

Любое имущество (в том числе земельный участок, земельная доля), внесенное в уставный фонд коммерческой организации, переходит в собственность этой организации. Сказанное не означает, что не существует возможности получения обратно земельной доли.

В соответствии со ст.26 Федерального закона от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» доля участника ООО переходит к обществу с момента подачи заявления о выходе из него, и общество обязано выплатить участнику действительную стоимость его доли либо с его согласия выдать в натуре имущество такой же стоимости. В данном случае нужно обратить внимание на то, что действительная стоимость доли, следовательно, стоимость выделяемого в натуре имущества может быть ниже первоначальной стоимости, определенной учредительными документами, если ООО работает с убытками.

Данную проблему можно решить, если прописать в уставе сельскохозяйственного ООО обязательность возврата земельной доли при выходе из общества в любом случае, или для целей создания крестьянского хозяйства, другого хозяйственного общества.

По Федеральному закону от 08.12.1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации», возврат земельных участков (долей) при выходе из членов кооператива может быть предусмотрен уставом. В обязательном порядке выходящему члену кооператива возвращается только стоимость его паевого вноса (или выдается имущество, соответствующее этой стоимости).

Если в счет пая выдается земельный участок, его размер должен определяться пропорционально размерам земельных угодий кооператива исходя из размера паевого вноса выходящего члена кооператива и стоимости гектара земли, в соответствии с которой земельный участок или земельная доля были засчитаны в паевой взнос. При проведении

данной процедуры необходимо учитывать, что размер выдаваемого земельного участка не должен превышать размера земельной доли или участка, переданных данным членом кооператива при его вступлении в кооператив.

При передаче земельной доли в уставный капитал кооператива можно предусмотреть в учредительных документах условия возврата земельной доли при выходе из кооператива. По соглашению с кооперативом на определенных условиях выходящий член кооператива может получить земельный участок и большего размера. Место нахождения выдаваемого земельного участка в соответствии с требованиями закона устанавливается решением правления кооператива.

Кроме того, всегда надо помнить о том, что при возврате земельной доли будут образованы 2 новых земельных участка, и надо помимо всего прочего соблюдать требования закона о минимальном размере земельного участка.

В акционерных обществах выход из общества связан только с продажей акций. Действующим законодательством не предусмотрен возврат земельных участков/долей, внесенных в уставный капитал акционерных обществ.

**Продажа земельной доли.** При продаже земельной доли действует преимущественное право других участников долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности (пп.4 п.2 ст. 4 ЗСХ).

В случае если сделка купли-продажи земельной доли происходит между участниками долевой собственности или участник долевой собственности продает земельную долю сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется (п.2 ст. 12 ЗСХ).

Продажа земельной доли иным лицам запрещена. Если участник долевой собственности захочет продать земельную долю иным лицам, то он должен выделить земельный участок в счет земельной доли, зарегистрировать права на этот участок и продать его в соответствии с правилами установленными ст. 8 ЗСХ. Продавец обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, орган местно самоуправления.

Если продажа земельного участка осуществляется с торгов, то уведомления высшего исполнительного органа государственной власти не требуется.

Учитывая то, что большая часть сельскохозяйственных организаций использует земли сельскохозяйственного назначения без правоустанавливающих документов (договоров аренды в первую очередь), на практике возникает вопрос. Имеет ли право такая организация, которая фактически использует земельные участки, но договор аренды находится в стадии оформления, покупать земельные доли у собственников земельных долей в упрощенном порядке.

Учитывая, что уже есть уголовные дела и разбирательства прокуратуры по вопросам скупки земельных долей в Белгородской, Курской, Московской областях, этот вопрос совсем не праздный. К сожалению, на земельном рынке сегодня есть и недобросовестные компании, которые, используя несовершенство закона, всегда могут найти повод для инициирования судебных процессов, проверок законности проведения сделок. Под удар правоохранительных органов могут попасть компании, которые честно работают на рынке.

Необходимо указать в законе, каким образом организация должна подтвердить то, что она использует земельный участок. Например, как уже предлагалось выше, таким доказательством может являться протокол общего собрания участников долевой собственности о передаче земельного участка в аренду. Финансовые и бухгалтерские документы компании, в которых отражаются хозяйственные операции (вспашка, сев, уборка и т.п.).

Беспокойство государства по поводу незаконных сделок с землей обосновано. Но надо определить, какие операции с землей и по каким признакам должны вызывать подозрение. Есть же такие нормативы по поводу легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

На сегодняшний день, одна из самых распространенных схем, используемых при скупке, это покупка земельных долей по доверенности на одного из дольщиков. Ясно, что у какого-то Иван Ивановича из деревни Кукуевка не может быть денежных средств не то что на покупку 150-200 долей, у него на то, чтобы свою земельную долю купить денег нет. Такие сделки должны вызывать подозрение. Возможно, что в таких случаях от покупателя земельных долей надо потребовать справку о доходах. На сегодняшний день в Федеральной налоговой службе уже есть много работающих методик по выявлению фирм-однодневок, номинальных директоров, которые надо взять на вооружение и внедрить в работу Федеральной регистрационной службы.

#### **4. Сделки с невостребованными земельными долями**

Невостребованные земельные доли – это земельные доли, собственники которых не распоряжались ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю.

До вступления в силу ЗСХ аграрные хозяйства использовали земельные участки, на которые приходится невостребованные земельные доли руководствуясь Рекомендациями о порядке распоряжении земельными долями и имущественными паями, а также Указом Президента РФ «О реализации конституционных прав граждан на землю». Согласно указанных нормативных актов невостребованные земельные доли с указанием их собственника должны были передаваться по решению внутрихозяйственной комиссии по приватизации земель образованным в ходе реорганизации сельскохозяйственным коммерческим организациям, невостребованные земельные доли на которые не поступили заявления на получение свидетельств на право собственности на земельные доли, передавались (сохранялись за) сельскохозяйственными организациями, которые используют их в течение трех лет. Если в течение этого срока собственник земельной доли не подал заявление и не принял решения об использовании земельной доли, то земельная доля оставалась в пользовании сельскохозяйственной организации еще на три года.

Теперь неиспользуемая в течение трех и более лет земельная доля может быть выделена в самостоятельный земельный участок субъектом РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, органом местного самоуправления, чтобы в судебном порядке установить право государственной или муниципальной собственности на этот участок.

В тексте п.5 ст. 13 ЗСХ указано, что в первую очередь подлежат выделению неиспользуемые земельные участки. Снова выходит парадоксальная ситуация. Сельскохозяйственные организации, которые используют невостребованные земельные доли отодвигаются на второй план, не могут узаконить свои права на пользование земельным участком. Логичнее было бы выделить в первоочередном порядке те земли, которые уже находятся в обработке, чтобы ускорить процесс их оформления и легализовать права сельскохозяйственных организаций, и только после этого заниматься неиспользуемыми земельными участками. Или предусмотреть переходные моменты на время, которое требуется для признания права собственности субъекта РФ или муниципального образования на этот земельный участок.

Также нужно учитывать, что процедура признания права собственности на невостребованные земельные доли за государством процедура длительная. По примерным подсчетам, этот процесс займет не менее 1,5 лет (на примере процедуры, установленной в Курской области):

№№ п\п	Вид мероприятия	Срок исполнения	Примечания
1.	Составление списков владельцев невостребованных земельных долей. Обязанность глав сельсоветов.	1-2 месяца	Отрицательный фактор то, что сроки выполнения работ зависят от личности главы сельсовета. Как правило, работа инициируется заинтересованной в заключении договоров аренды сельскохозяйственной организацией и осуществляется ее специалистами.
2.	Публикация сообщения о невостребованных земельных долях	3 месяца	Срок на получение заявления от собственников невостребованных земельных долей.
3.	Проведение общего собрания участников долевой собственности.	1 месяц	Срок на уведомление.
4.	Вынесение постановления об образовании земельного участка из невостребованных земельных долей	1-2 недели	
5.	Передача в Комитет по управлению имуществом протокола собрания участников долевой собственности на земельные участки, в границах которых находятся невостребованные земельные доли, а также списков собственников невостребованных земельных долей	1-2 недели	
6.	Публикация объявления в СМИ о местоположении земельного участка из невостребованных земельных долей, а также списка собственников невостребованных земельных долей	1-2 месяца	Публикацию дает Комитет по управлению имуществом. Прогнозировать режим работы Комитета на данный момент трудно, так как таких обращений на момент написания комментариев не было.
7.	Обращение в суд о признании права собственности Курской области на земельный участок из невостребованных земельных долей	1-3 месяца	Проводится совместно Комитетом по управлению имуществом и Главами МО. Предположительно, Комитет по управлению имуществом выдаст доверенности Главам МО.
8.	Судебный процесс по установлению	3 месяца	На первоначальном этапе судебные

	права собственности		процессы могут идти дольше из-за отсутствия правоприменительной практики
9.	Межевые работы	1,5-3 месяца	На сегодняшний день в бюджете Курской области нет статьи расходов на данное мероприятий. Скорее всего оплата работ будет проводиться заинтересованной в заключении договора аренды стороной.
10.	Кадастровый учет	1 месяц	
11.	Регистрация права собственности за субъектом РФ/муниципальным образованием	1 месяц	
12.	Вынесение постановления о передаче земельного участка в аренду и подписание договора аренды	1-2 недели	
13.	Государственная регистрация договора аренды	1 месяц	

Учитывая процедуру принятия поправок в федеральные законы, сельскохозяйственным предприятиям, использующим земельный участок из не востребуемых земельных долей придется руководствоваться принципом: «Спасение утопающих – дело рук самих утопающих». Они должны принять меры к установлению и розыску собственников не востребуемых долей и заключению с ними или договора аренды или договора купли-продажи этих долей.

До момента признания права собственности на земельный участок из не востребуемых земельных долей можно применять следующую правовую конструкцию – действие в чужом интересе без поручения (глава 50 Гражданского кодекса), где в интересах собственников не востребуемых земельных долей действует глава муниципального образования.

## 5. Доверительное управление

27 января 2007 г. заканчивается срок, установленный ст.16 ЗСХ для приведения в соответствие с действующим законодательством договоров аренды земельных долей, заключенных до вступления в силу ЗСХ. В случае, если указанные договоры не будут приведены в соответствие к ним будут применены правила договоров доверительного управления имуществом.

Договор доверительного управления имуществом достаточно сложный вид сделки, мало сходный с арендой. Данный договор невыгоден обеим сторонам сделки. Арендатор, в соответствии с пп.1 и п.2 ст.40 Земельного кодекса теряет право собственности на выращенную продукцию и может рассчитывать только на возмещение расходов, произведенных в процессе производства этой продукции (ст.1023 Гражданского кодекса РФ). Арендодатели больше не будут получать арендную плату, которая изначально была предусмотрена договором аренды земельной доли. По договору доверительного управления не тот, кто использует земельную долю платит собственнику, а собственник земельной доли должен платить доверительному управляющему. Доверительный управляющий имеет право на вознаграждение, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества.

Однако ситуация не настолько драматична, как может показаться. В доверительное управление земельные доли могут перейти при наличии определенных условий:

- договор аренды земельных долей должен быть заключен до 27 января 2003 г.;
- договор аренды земельных долей должен быть действующим;
- договор аренды земельных долей должен быть оформлен в соответствии с действовавшими на момент его заключения нормами.

Большинство договоров аренды данной категории заключалось в период с 1996 по 1998 гг. В тот период заключенным считался договор, прошедший регистрацию в земельном комитете. На практике приходится сталкиваться с договорами, не прошедшими государственную регистрацию, соответственно земельные доли по таким договорам аренды в доверительное управление не попадают.

В случае если договор аренды земельных долей заключен правильно, то с 28 января 2007 года к нему будут применены правила договора доверительного управления имуществом. Для того, чтобы избежать таких негативных последствий доверительного управления имуществом как обращение взыскания на имущество учредителей доверительного управления (п.3 ст.1022 Гражданского кодекса РФ), целесообразно рассмотреть вопрос о расторжении договора доверительного управления имуществом.

Договор доверительного управления имуществом, как и любой другой гражданско-правовой договор, может быть расторгнут одним из трех способов:

- по соглашению сторон. Для расторжения договора по соглашению сторон необходимо добровольное волеизъявление сторон, оформленное в письменной форме;
- по требованию одной из сторон. Расторжение договора по требованию одной из сторон происходит в судебном порядке: в случае нарушения одной из сторон существенных условий договора, таких которые влекут для другой стороны такой ущерб, при котором она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (например, доверительный управляющий, превышая свои полномочия по управлению, начинает совершать действия, свидетельствующие о его намерениях по продаже земельной доли); в иных случаях, предусмотренных договором, т.е. если в договоре прямо предусмотрены обстоятельства, служащие основанием его расторжения в судебном порядке;
- путем одностороннего отказа от исполнения договора. Односторонний отказ от исполнения договора доверительного управления имуществом производится путем одностороннего уведомления об этом другой стороны за три месяца до предполагаемого срока прекращения договора, если самим договором не предусмотрен иной срок уведомления (ст.1024 ГК) в следующих случаях:
  - односторонний отказ от исполнения договора доверительного управления имуществом как со стороны доверительного управляющего имуществом, так и со стороны учредителя управления допускается в связи с невозможностью для доверительного управляющего лично осуществлять доверительно управление имуществом;
  - односторонний отказ от договора учредителем доверительного управления по любым другим причинам (помимо невозможности исполнения обязательств лично доверительным управляющим), но при условии выплаты доверительному управляющему обусловленного договором вознаграждения. А поскольку мы говорим о применении правил доверительного управления имуществом к договору аренды земельной доли, в котором размер вознаграждения доверительному управляющему не установлен, следовательно, и возмещать ему будет нечего.

При прекращении договора доверительного управления земельная доля, находящаяся в доверительном управлении, передается учредителю управления – собственнику земельной доли.

## **6. Переоформление договора аренды земельных долей**

Как уже упоминалось выше, в срок до 27 января 2007 г. необходимо переоформить договор аренды земельной доли, заключенный до 27 января 2003 г.

Процесс переоформления договора аренды земельных долей аналогичен процессу заключения договора аренды земельного участка и должен быть начат с регистрации земельного участка в Едином государственном реестре земель. Сделать это должен арендодатель, но, учитывая, что у арендодателей, как правило, нет собственных средств для прохождения данной процедуры, по договоренности сторон, данную процедуру может выполнить арендатор на основании доверенности или договора поручения.

Регистрацию земельного участка нельзя произвести, если земельный участок не поставлен на кадастровый учет. Поэтому сначала надо произвести межевание земельного участка.

В законе прямо не указано, что собственники земельных долей, передавшие свои доли в аренду до 27 января 2003 г., обязаны выполнять требования ст. 14 ЗСХ. Следовательно, нет необходимости созывать собрание и терять 1 месяц на исполнение норм п.1 ст. 14 ЗСХ.

После проведения межевых работ и получения документов о межевании земельного участка, можно обращаться в территориальный орган, ведущий земельный кадастр. При этом необходимо подать следующие документы:

- заявку на кадастровый учет (ГКУ);
- документы, устанавливающие право собственности на землю;
- документы о межевании земельного участка;
- свидетельство о постановке на учет в налоговой инспекции и свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ (для арендаторов юридических лиц, ПБЮЛ).

По истечении месяца после подачи заявки собственники вправе получить кадастровый план земельного участка.

Переоформить сам договор можно двумя способами:

1. Внести изменения в действующий договор;
2. Расторгнуть договор аренды земельных долей и заключить новый договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендодателя.

В любом случае и изменения, и новый договор аренды нужно зарегистрировать в территориальном отделении федеральной регистрационной службы. Сделать это может как арендодатель, так и арендатор.

Изменения в действующий договор можно внести путем заключения соглашения и внесения изменения в условия о предмете договора:

Старая редакция	Новая редакция
1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временной владение и пользование 150 земельных долей, размер 1 земельной доли – 5 га, общая площадь – 750 га.	1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временной владение и пользование земельный участок (кадастровый номер 49:20:00 02 008: 0030) общей площадью 750 га, принадлежащей Арендодателю на праве собственности.

Принимая решение о том, как переоформить договор нужно учитывать то, что соглашение об изменении условий договора должно быть подписано всеми собственниками или одним из собственников, действующим на основании доверенности.

На практике может сложиться следующая ситуация: 5-10% собственников земельных долей, заключивших договор до 27 января 2003 г., могут оказаться умершими, наследники отсутствуют. Следовательно, размер земельного участка будет иной, чем при заключении договора. В данном случае, лучше заключить новый договор.

Заключение нового договора может потребоваться и в следующих случаях: договор содержит нормы, противоречащие действующему законодательству, срок договора не соответствует минимальным или максимальным срокам, установленным действующим законодательством и пр.

И изменения в договор, и новый договор подлежат обязательной государственной регистрации.

## **7. Документальное оформление сделок с земельными участками**

### **7.1. Документы, необходимые для государственной регистрации прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения**

Для государственной регистрации права собственности (права общей долевой собственности) на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, образованный путем выдела земельной доли (долей) необходимо оформить и представить в региональное управление Федеральной регистрационной службы следующие документы:

- 1) заявление о государственной регистрации права собственности (права общей долевой собственности) на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, образованный путем выдела земельной доли (долей) (п.1 ст.16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним», далее – ЗГРП). *Регистрация права осуществляется при условии обращения всех участников долевой собственности на земельный участок или их представителя (представителей). Сособственники могут представить отдельные заявления или составить и подписать одно (общее) заявление;*

- 2) подлинник и копия платежного документа (платежного поручения, квитанции), подтверждающего уплату государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности (п.4 ст. 16 ЗГРП);
- 3) документ, удостоверяющий личность заявителя – физического лица, в том числе представителя, действующего от имени и в интересах юридического лица (для предъявления);
- 4) документы, подтверждающие правовой статус юридического лица:
  - документ, подтверждающий факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц;
  - учредительные документы юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями;
  - документ о постановке юридического лица на учет в налоговом органе с указанием его индивидуального номера налогоплательщика.

*Указанные документы представляются в подлиннике или в виде нотариально удостоверенной копии (для предъявления) и в виде копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов). Если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии указанных документов, то возможно представление выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица);*
- 5) подлинник и копия документа, подтверждающего полномочия представителя, действующего от имени и (или) в интересах физического или юридического лица при проведении государственной регистрации;
- 6) подлинник и копия документа, удостоверяющего право на земельную долю;
- 7) подлинник и копия протокола общего собрания сособственников земельных долей об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей, в том числе для передачи таких земельных участков в аренду. К указанному

- протоколу должен прилагаться список присутствовавших на общем собрании участников долевой собственности на земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю;
- 8) подлинник и копии документов, подтверждающих опубликование сообщения в СМИ или направления участником (участниками) долевой собственности извещений остальным участникам долевой собственности о намерении выделить земельный участок в счет земельной доли (долей), по которым истек 30-дневный срок для предъявления возражений от других собственников относительно местоположения выделяемого земельного участка. *Указанные документы требуются, если общим собранием участников долевой собственности не были утверждены границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей. В качестве подтверждения направления остальным участникам общей долевой собственности письменных извещений о намерении выделить земельный участок представляются опись вложения и уведомление о вручении.*
  - 9) список собственников земельных долей на земельный участок, из которого выделяется новый участок, выданный администрацией сельскохозяйственной организации и содержащий следующие сведения о каждом из участников долевой собственности: ФИО, паспортные данные, почтовый адрес, реквизиты документа, удостоверяющего право на земельную долю, размер земельной доли. Данная информация требует для проведения правовой экспертизы – определения правомочности общего собрания;
  - 10) подлинник и копия соглашения собственников об определении долей в праве общей долевой собственности на выделенный земельный участок (если выдел земельных долей производит несколько собственников);
  - 11) кадастровый план выделенного земельного участка (подлинник и копия);
  - 12) кадастровый план оставшегося после выдела земельного участка, содержащий уточненные данные о границах и площади указанного земельного участка (подлинник и копия).

## **7.2. Документы, необходимые для государственной регистрации договоров аренды земельных участков**

Для государственной регистрации договора аренды земельного участка необходимо представить в региональное управление Федеральной регистрационной службы следующие документы:

- 1) заявление о государственной регистрации договора аренды земельного участка.  
*Регистрация договора аренды может проводиться на основании заявления одной из сторон договора либо представителя одной из сторон. В случаях, когда регистрируется договор со множественностью лиц на стороне арендодателя, заявления подают все участвующие в сделке лица или их представитель (представители). Названные лица могут представить отдельные заявления или составить и подписать одно (общее) заявление*
- 2) подлинник и копия платежного документа (платежного поручения, квитанции), подтверждающего уплату государственной пошлины за государственную регистрацию договора аренды (п.4 ст. 16 ЗГРП). *Независимо от того, представлены ли заявления о государственной регистрации договора аренды одной или обеими сторонами договора, участвует ли в договоре на стороне арендатора (арендодателя) одно или несколько лиц, совершается одно регистрационное действие – государственная регистрация аренды, в связи с чем государственная пошлина за государственную регистрацию договора аренды взимается как за одно регистрационное действие;*
- 3) документ, удостоверяющий личность заявителя – физического лица, в том числе представителя, действующего от имени и в интересах юридического лица (для предъявления);
- 4) документы, подтверждающие правовой статус юридического лица:
  - a. документ, подтверждающий факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц;
  - b. учредительные документы юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями;
  - c. документ о постановке юридического лица на учет в налоговом органе с указанием его индивидуального номера налогоплательщика.

*Указанные документы представляются в подлиннике или в виде нотариально удостоверенной копии (для предъявления) и в виде копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов). Если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии указанных документов, то возможно представление выписки из Единого*

*государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица);*

- 5) подлинник и копия документа, подтверждающего полномочия лица, заключающего договор от имени участника(-ов) общей собственности (арендодателя(-ей)) (доверенность, удостоверенная должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенная нотариально);
- 6) подлинник и копия документа, подтверждающего полномочия лица, заключающего договор от имени арендатора (надлежаще оформленная доверенность, выписка из протокола общего собрания учредителей (участников) юридического лица об избрании руководителя юридического лица, приказ о назначении на должность руководителя юридического лица и др.);
- 7) договор аренды земельного участка со всеми действующими изменениями и соглашениями. *Договор аренды представляется на государственную регистрацию не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после государственной регистрации возвращается правообладателю, второй – помещается в дело правоустанавливающих документов;*
- 8) передаточный акт (акт приема-передачи) земельного участка;
- 9) подлинники и копии документов, названных в договоре аренды в качестве приложений, со всеми действующими дополнениями, изменениями и соглашениями.

В зависимости от региона список документов может изменяться, могут предъявляться дополнительные требования регистрационными службами.

## **8. Заключение**

Практика применения закона показывает, что его необходимо еще и еще раз дополнять и изменять. Необходимо принимать подзаконные акты, методические рекомендации и инструкции. До сих пор Федеральной регистрационной службой не принято единых методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и договоров аренды таких земельных участков. Региональные управления Федеральной регистрационной службы пытаются сами разрабатывать такие рекомендации, которые имеют свои особенности и требования в зависимости от региона, очень часто такие требования не соответствуют последним поправкам в закон. Наиболее часто встречающаяся проблемы – отказ



№ 101-ФЗ (с изменениями и дополнениями) составляет более 20 % от общего числа участников долевой собственности, о чем свидетельствует явочный лист (Приложение № 1 к Протоколу собрания собственников земельных долей).

Кворум имеется.

### ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ

1. Об избрании председателя, секретаря и членов счетной комиссии.
2. О выделении собственникам земельных долей земельного участка (единого массива) в счет принадлежащих им земельных долей.
3. Об определении местоположения земельного участка, выделенного в счет земельных долей собственников.
4. Об определении местоположения земельного участка, выделяемого в первоочередном порядке.
5. О передаче земельного участка, выделенного в счет земельных долей собственников в аренду \_\_\_\_\_.  
Обсуждение условий договора аренды, утверждение условий договора аренды.
6. Об избрании уполномоченного лица – представителя собственников земельных долей для осуществления действий по оформлению документов на выделенный земельный участок и заключении договора аренды.

#### По первому вопросу

СЛУШАЛИ: \_\_\_\_\_, которая (-ый) предложили избрать председателем собрания - Главу Муниципального образования «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_, секретарем собрания – \_\_\_\_\_.

Утвердить счетную комиссию в количественном составе 3 (Три) человека. Членами счетной комиссии избрать \_\_\_\_\_.

РЕШИЛИ: Избрать председателем собрания - Главу Муниципального образования «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_, секретарем собрания – \_\_\_\_\_.  
Утвердить счетную комиссию в количественном составе 3 (Три) человека. Членами счетной комиссии избрать \_\_\_\_\_.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - \_\_\_\_\_

«ПРОТИВ» - \_\_\_\_\_

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - \_\_\_\_\_

**По второму вопросу**

СЛУШАЛИ: \_\_\_\_\_, который предложил выделить земельный участок, в счет земельных долей собственников, который, согласно поступивших от \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) собственников земельных долей, владеющих \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) земельными долями, заявлений и представленных правоустанавливающих подтверждающих документов на земельную долю, составил \_\_\_\_\_ га (\_\_\_\_\_) га.

РЕШИЛИ: выделить земельный участок, в счет земельных долей собственников, который, согласно поступивших от \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) собственников земельных долей, владеющих \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) земельными долями, заявлений и представленных правоустанавливающих подтверждающих документов на земельную долю, составил \_\_\_\_\_ га (\_\_\_\_\_) га.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 45

«ПРОТИВ» - НЕТ

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - НЕТ

**По третьему вопросу**

СЛУШАЛИ: \_\_\_\_\_ который (-ая) предложил на обсуждение общего собрания вопрос о следующем местоположении земельного участка, выделенного в счет земельных долей собственников в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) га. Список собственников земельных долей, выделивших свои земельные доли в земельный участок и количество принадлежащих им земельных долей, указаны в Приложении № 2 к настоящему протоколу.

№ п/п	Адресные ориентиры	№ поля	№ участка	Площадь, га
<b>Пашня</b>				
1.	Слева от а\д Москва - Симферополь	1	1-й рабочий участок (часть)	
2.	Справа от а\д Москва - Симферополь	4	1-й рабочий участок 2-й рабочий участок	
3.	Справа от а\д -	7	1-й рабочий участок 2-й рабочий участок 3-й рабочий участок 4-й рабочий участок	

Итого пашни: _____				
<b>Сенокосы</b>				
4.	Северо-западнее х.Новоалексеевка	-	-	
<b>Пастбища</b>				
5.	северная часть, южная и северо-западная часть х. Новоалексеевка	-		
<b>Многолетние насаждения</b>				
6	сад, северо-восточнее токового хозяйства	-	-	
Всего с\х угодий: _____				

РЕШИЛИ: Утвердить следующее местоположение земельного участка, выделенного в счет земельных долей собственников в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) га. Список собственников земельных долей, выделивших свои земельные доли в земельный участок и количество принадлежащих им земельных долей, указаны в Приложении № 2 к настоящему протоколу.

№ п/п	Адресные ориентиры	№ поля	№ участка	Площадь, га
<b>Пашня</b>				
1.	Слева от а\д Москва - Симферополь	1	1-й рабочий участок (часть)	
2.	Справа от а\д Москва - Симферополь	4	1-й рабочий участок 2-й рабочий участок	
3.	Справа от а\д -	7	1-й рабочий участок 2-й рабочий участок 3-й рабочий участок 4-й рабочий участок	
Итого пашни: _____				
<b>Сенокосы</b>				
4.	Северо-западнее х.Новоалексеевка	-	-	
<b>Пастбища</b>				
5.	северная часть, южная и северо-западная часть х. Новоалексеевка	-		

Многолетние насаждения				
6	сад, северо-восточнее токового хозяйства	-	-	
Всего с\х угодий: _____				

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - \_\_\_\_\_

«ПРОТИВ» - \_\_\_\_\_

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - \_\_\_\_\_

### По четвертому вопросу

СЛУШАЛИ: \_\_\_\_\_, который (-ая) предложил выделить земельный участок в счет не востребуемых земельных долей собственников, для первоочередного выделения, в случае, если кто-либо из участников общей долевой собственности на выделенный земельный участок выйдет из договора аренды с последующим выделением в натуре земельного участка. \_\_\_\_\_ предложил выделить для этих целей следующие земельный участки:

№ п/п	Адресные ориентиры	№ поля	№ участка	Площадь, га
<b>Пашня</b>				
1.				
2.				
3.				
Итого пашни: _____				
<b>Сенокосы</b>				
4.			-	
<b>Пастбища</b>				
5.		-		
<b>Многолетние насаждения</b>				
6		-	-	
Всего с\х угодий: _____				

РЕШИЛИ: выделить земельный участок в счет не востребуемых земельных долей для первоочередного выделения следующий земельный участок:

№ п/п	Адресные ориентиры	№ поля	№ участка	Площадь, га

<b>Пашня</b>				
1.				
2.				
3.				
Итого пашни: _____				
<b>Сенокосы</b>				
4.			-	
<b>Пастбища</b>				
5.		-		
<b>Многолетние насаждения</b>				
6		-	-	
Всего с\х угодий: _____				

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - \_\_\_\_\_

«ПРОТИВ» - \_\_\_\_\_

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - \_\_\_\_\_

#### **По пятому вопросу**

**СЛУШАЛИ:** Представителя Арендатора \_\_\_\_\_ (указывается наименование организации-арендатора) - \_\_\_\_\_ (ФИО), который (-ая) предложил на обсуждение общего собрания условия договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендодателей, разъяснил участникам собрания права и обязанности арендодателей и арендатора по договору аренды, размер и порядок выплаты арендной платы, срок договора.

Представителя Арендодателей \_\_\_\_\_ (ФИО, должность), который предложил принять условия договора аренды, утвердить текст договора аренды и передать выделенный в счет земельных долей собственников земельный участок в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) га в долгосрочную аренду \_\_\_\_\_ (указывается наименование организации-арендатора).

**РЕШИЛИ:** Принять условия договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендодателей, утвердить текст договора аренды, передать в аренду выделенный в счет земельных долей собственников земельный участок в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) га в долгосрочную аренду \_\_\_\_\_ (указывается наименование организации-арендатора).

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - \_\_\_\_\_

«ПРОТИВ» - \_\_\_\_\_

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - \_\_\_\_\_

**По шестому вопросу**

СЛУШАЛИ: \_\_\_\_\_, который (-ая) предложил назначить \_\_\_\_\_ - уполномоченным лицом (представителем) и выдать ей доверенность на представительство во всех учреждениях и органах любой формы собственности, в том числе в Управлении Федеральной регистрационной службы по \_\_\_\_\_ области на совершение действий по вопросу регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, по вопросу заключения договора аренды с множественностью лиц на стороне Арендодателя с \_\_\_\_\_, а также предоставить право производить от имени собственников все необходимые платежи и расчеты, связанные с оформлением сделки, совершать иные юридические и фактические действия, связанные с выполнением данного поручения.

РЕШИЛИ: Назначить \_\_\_\_\_ - уполномоченным лицом (представителем) и выдать ей доверенность на представительство во всех учреждениях и органах любой формы собственности, в том числе в Управлении Федеральной регистрационной службы по \_\_\_\_\_ области на совершение действий по вопросу регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, по вопросу заключения договора аренды с множественностью лиц на стороне Арендодателя с \_\_\_\_\_, а также предоставить право производить от имени собственников все необходимые платежи и расчеты, связанные с оформлением сделки, совершать иные юридические и фактические действия, связанные с выполнением данного поручения.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - \_\_\_\_\_

«ПРОТИВ» - \_\_\_\_\_

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - \_\_\_\_\_

Председатель собрания / \_\_\_\_\_ /

Секретарь собрания / \_\_\_\_\_ /

Приложение  
к Протоколу общего собрания собственников земельных долей  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

### ОБЩИЙ СПИСОК

**собственников земельных долей, расположенных на территории \_\_\_\_\_,  
подавших заявление о выделе земельных долей в земельный участок  
для передачи его в аренду \_\_\_\_\_  
по состоянию на «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.**

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Правоустанавливающий документ	Количество земельных долей
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			
28.			
29.			
30.			
31.			

**Итого: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) собственников земельных долей,  
владеющих \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) земельными долями.**

**Глава Муниципального образования**

**Приложение**  
**к Протоколу общего собрания собственников земельных долей**  
**От «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.**

**ЯВОЧНЫЙ ЛИСТ**  
**присутствующих на общем собрании собственников земельных долей,**  
**расположенных на территории \_\_\_\_\_**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

№№ п/п	ФИО	Данные правоустанавли- вающего документа	Кол-во зем. долей	Представитель по доверенности (заполняется в случае, если на собрании присутствует представитель), данные доверенности	Подпись собственника земельной доли/ представитель по доверенности
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

ИТОГО: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) собственников земельных долей, имеющих право голоса на общем собрании, в том числе представители, действующие на основании доверенностей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) человек.

Общее число участников долевой собственности составляет - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) % от общего числа участников долевой собственности.

Собрание правомочно/не правомочно (в соответствии с требованиями ст. 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (с изменениями и дополнениями)

Кворум имеется/не имеется.

Приложение:

1. Доверенности на представителей собственников земельных долей - \_\_\_\_\_ листов.

Члены счетной комиссии:

Приложение  
к Протоколу общего собрания собственников земельных долей  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

**Бюллетень для голосования  
на Общем собрании собственников земельных долей,  
расположенных на территории \_\_\_\_\_**

Дата и место проведения собрания: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г., \_\_\_ ч. \_\_\_ м.

Собственник земельной доли (представитель по доверенности) \_\_\_\_\_

Данные правоустанавливающего документа \_\_\_\_\_

Данные доверенности на представителя \_\_\_\_\_

Количество голосов, согласно принадлежащим земельным долям

Голосование по вопросам, вынесенным на повестку дня Общего собрания (поставить «V» в графе выбранного ответа):

1. Об избрании председателя, секретаря и членов счетной комиссии.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

2. О выделении собственникам земельных долей земельного участка (единого массива) в счет принадлежащих им земельных долей.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

3. Об определении местоположения земельного участка, выделенного в счет земельных долей собственников.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

4. Об определении местоположения земельного участка, выделяемого в первоочередном порядке.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

5. О передаче земельного участка, выделенного в счет земельных долей собственников в аренду \_\_\_\_\_.
- Обсуждение условий договора аренды, утверждение условий договора аренды.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

6. Об избрании уполномоченного лица – представителя собственников земельных долей для осуществления действий по оформлению документов на выделенный земельный участок и заключении договора аренды.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

ФИО собственника (представителя по доверенности) \_\_\_\_\_

Подпись собственника (представителя по доверенности) \_\_\_\_\_

Приложение № \_\_\_\_\_

### ДОВЕРЕННОСТЬ

на представление интересов собственника земельной доли  
на общем собрании собственников земельных долей

с. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ р-на  
\_\_\_\_\_ области " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Гр-н (-ка) \_\_\_\_\_, паспорт серии  
\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, и являющийся (-ся)  
участником долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения,  
расположенный на территории \_\_\_\_\_ р-на  
\_\_\_\_\_ (данные о документе, удостоверяющем право собственности на земельную  
долю:

\_\_\_\_\_), поручает

Гр-ну (-ке) \_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_

зарегистрированному (-ой) по адресу: \_\_\_\_\_

представлять свои интересы:

- на всех общих собраниях участников долевой собственности;
- принимать участие в обсуждении любых вопросов повестки дня;
- голосовать по вопросам повестки дня, в том числе по вопросам:
  - определения условий передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал или доверительное управление;
  - определения местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет земельных долей;
  - определения местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находятся невостребованные земельные доли;
  - определения местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в аренду;
  - определения местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал;
  - определения местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление,
- принимать решения о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности;
- получать уведомления о назначении и проведении общего собрания участников долевой собственности,
- а также совершать иные юридические и фактически действия, связанные с исполнением настоящего поручения.

Доверенность выдана сроком на 3 (Три) года.

Подпись Поверенного \_\_\_\_\_ гр-на (гр-ки) \_\_\_\_\_, удостоверяю.

Доверитель

/ \_\_\_\_\_

**9.2. Договор**  
**аренды земельного участка**  
**при множественности лиц на стороне арендодателя.**

с. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ района

\_\_\_\_\_ области

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

По настоящему договору собственники земельных долей, расположенных на территории села \_\_\_\_\_ района (указывается наименование населенного пункта и района, возможно указание наименования муниципального образования) \_\_\_\_\_ области, далее именуемые «Арендодатели» (список, паспортные данные, места жительства, данные о правоустанавливающих документах указаны в п.9 настоящего договора), с одной стороны,

и \_\_\_\_\_

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица)

в лице \_\_\_\_\_,

(должность, ФИО)

действующего на основании \_\_\_\_\_,

(документ, подтверждающий полномочия: Устав, доверенность и пр.)

далее именуемое «Арендатор», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду с правом последующего выкупа земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности, кадастровый номер \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гектаров, согласно прилагаемой экспликации земель, для производства сельскохозяйственной продукции (приложение № 1 к настоящему Договору).

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 49 (Сорок девять) лет.

1.3. Договор подлежит государственной регистрации в \_\_\_\_\_ отделении Федеральной регистрационной службы по \_\_\_\_\_ области.

Условия данного договора распространяются также и на отношения, возникшие между Арендодателями и Арендатором с момента подписания договора (принятия решения общим собранием собственников земельных о заключении данного договора) до его государственной регистрации.

1.4. По истечении срока действия Договора он может быть продлен по договоренности Сторон. При этом Арендатор имеет преимущественное право перед третьими лицами на заключение Договора аренды земельного участка на тех же условиях и на тот же срок.

В случае если ни одна из сторон не заявила в письменной форме о расторжении договора не позднее, чем за 3 (Три) месяца до истечения срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

В случае, если расторжение настоящего договора совпадает со времени проведения сельскохозяйственных работ, расторжение договора производится после окончания сельскохозяйственных работ.

## 2. Арендная плата

2.1. Арендная плата выплачивается в следующем порядке:

2.1.1. в натуральном выражении путем выдачи сельхозпродукции - фуражного зерна в количестве \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) килограмм за 1 (Один) гектар сданной в аренду земельной доли. Под фуражным зерном подразумеваются следующие сельскохозяйственные культуры: ячмень рядовой, пшеница 5-го класса, овес рядовой.

По заявлению Арендодателя оплата может быть произведена денежными средствами из расчета стоимости пшеницы 5-го класса на момент проведения уборочных работ текущего года по рыночным ценам. Рыночная цена определяется на основании справки Торгово-промышленной палаты по состоянию на 30 августа текущего года. Заявление на выплату арендной платы денежными средствами должно быть подано не позднее 30 июля текущего года.

2.1.2. компенсации Арендодателю суммы земельного налога на основании Уведомления налоговых органов и предоставленной Арендодателем копии документа, подтверждающего уплату земельного налога.

2.2. Размер арендной платы установлен на срок \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) лет.

2.3. Арендная плата выплачивается один раз в год в срок до 31 декабря, начиная с года, в котором началось производство сельскохозяйственных работ на арендуемом земельном участке, в том числе и до момента государственной регистрации настоящего договора.

2.4. В случае, если в состав земельного участка входят залежные земли (не обрабатываемые более 2 лет) в размере 50 (Пятидесяти) % и более от общей площади арендуемого земельного участка, в первые 3 (Три) года аренды арендатор выплачивает арендную плату в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) килограмм фуражного зерна за 1 (Один) гектар сданной в аренду земельной доли.

### 3. Права и обязанности Арендатора

#### 3.1. Арендатор имеет право:

использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления; собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, плоды, продукцию и доходы, полученные Арендатором в результате использования земельного участка;

участвовать в решении вопросов мелиорации земельного участка; на компенсацию затрат, вложенных на освоение земель и улучшение сельскохозяйственных угодий при прекращении прав на землю по истечении срока настоящего Договора, если качество сельскохозяйственных угодий за период их использования не ухудшилось вследствие его хозяйственной деятельности;

потребовать уменьшения размера арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим Договором, или состояние земель существенно ухудшилось;

передавать в субаренду земельные участки без согласования с Арендодателями на срок, не превышающий срока действия данного договора;

на возобновление Договора аренды земли в преимущественном порядке по истечении срока его действия на новый срок на приоритетных условиях перед другими лицами;

в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в сторону увеличения.

#### 3.2. Арендатор обязан:

эффективно использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением;

повышать плодородие почв и не допускать ухудшение экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения и др.;

соблюдать специально установленный режим использования земель;

не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

своевременно вносить арендную плату за землю;

возмещать Арендодателю, смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

#### **4. Права и обязанности Арендодателя**

4.1. Арендодатель имеет право:

осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;

досрочно прекращать право аренды при нерациональном использовании или использовании земли не по целевому назначению, а также способами, приводящими к ее порче, при переводе Арендатором ценных сельскохозяйственных угодий в менее ценные, при систематическом невнесении арендной платы более \_\_\_\_\_ с даты окончательного расчета по арендной плате, указанной в п.2.3. настоящего Договора, в случаях нарушения других существенных условий настоящего Договора;

на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

участвовать в приемке в эксплуатацию мелиорированных, рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных и других объектов, сооружаемых на сданных в аренду землях.

4.2. Арендодатель обязан:

выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора;

передавать арендатору землю в состоянии, соответствующем условиям Договора (площади угодий и их краткая качественная характеристика приводятся в приложении N2);

содействовать по заявкам Арендатора выполнению необходимых работ по землеустройству;

содействовать Арендатору в возмещении убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земель для государственных и общественных нужд;

#### **5. Ответственность сторон**

5.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по письменному соглашению сторон, но до начала или после окончания полевых сельскохозяйственных работ, в случае несоблюдения требований, определенных пунктами 3 и 4 настоящего Договора.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в установленные Договором сроки Арендатор уплачивает Арендодателям неустойку в размере 0,01% от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

5.3. За нарушение условий Договора стороны несут гражданскую, административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **6. Распределение затрат по государственной регистрации договора**

6.1. Арендатор производит оплату следующих расходов, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора:

6.1.1. изготовление межевого дела, проведение межевых работ;

6.1.2. постановка земельного участка на кадастровый учет, оплата выписки из государственного земельного кадастра;

6.1.3. оплата госпошлины за государственную регистрацию договора.

6.2. Арендодатели производят оплату следующих расходов, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора:

6.2.1. перерегистрация ранее выданных свидетельств или выписок из решений органов местного самоуправления, государственная регистрация прав на земельную долю;

6.2.2. оформление доверенностей на представление интересов Арендодателей в государственных органах, при проведении процедуры государственной регистрации договора;

6.2.3. оформление документов о вступлении в наследство.

6.3. Учитывая материальное положение сторон, Арендатор производит финансирование расходов Арендодателя с последующим удержанием в течение 2 лет из арендной платы.

## **7. Рассмотрение споров**

7.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

## **8. Порядок расторжения или изменения условий договора**

8.1. Одностороннее расторжение договора не допускается.

8.2. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение действия допускаются по соглашению сторон.

8.3. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в течение 3 (Трех) месяцев и, в случае достижения согласия сторон, оформляются дополнительным соглашением, которое подлежит государственной регистрации. Затраты по государственной регистрации изменений и дополнений к настоящему договору производятся за счет стороны, инициировавшей внесение изменений. При не достижении согласия Договор действует на прежних условиях.

8.4. Не допускает расторжение договора до окончания сельскохозяйственного года.

8.5. При досрочном расторжении договора по инициативе Арендодателей в первые 3 (Три) года действия договора, Арендодатели возмещают Арендатору расходы, произведенные Арендатором для государственной регистрации договора (госпошлина за оформление доверенностей, оплата межевого дела, кадастрового учета, госпошлины за регистрации договора, юридических услуг по оформлению договора).

Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр по решению Арендодателей хранится у \_\_\_\_\_, второй экземпляр находится у Арендатора, третий экземпляр – для Федеральной регистрационной службы.

Приложения:

1. Экспликация земель, предоставленных в аренду.
2. Площади угодий и их краткая качественная характеристика

#### **9. Реквизиты и подписи сторон:**

<b>Арендодатели</b>				<b>Арендатор</b>
№№ п/п	ФИО	Паспортные данные	Данные правоустанавливающего документа	

### 9.3. Договор купи-продажи земельной доли

с. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ р-на  
\_\_\_\_\_ области «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2006 г.

Гр-н (-ка) \_\_\_\_\_, паспорт серии  
\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, и  
являющийся (-аяся) участником долевой собственности на земельный участок из земель  
сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ р-на \_\_\_\_\_ области, далее  
именуемый (-ая) Продавец, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_  
(сельскохозяйственная организация, использующая земельный участок из земель  
сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности, и  
расположенного на территории \_\_\_\_\_ р-на  
\_\_\_\_\_ области), в лице генерального директора  
\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, далее  
именуемое Покупатель, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

Продавец продает, а Покупатель покупает земельную долю из земель  
сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории  
\_\_\_\_\_ р-на \_\_\_\_\_ области, право  
собственности на земельную долю подтверждается **(нужное заполнить):**

1.1.1. свидетельством о праве на земельную долю (по форме, утвержденной  
Постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 № 177, или по форме, утвержденной  
Постановлением Правительства РФ от 27.10.1993 № 1767) серия \_\_\_\_\_ №  
\_\_\_\_\_, выдано «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 199\_\_ г.  
\_\_\_\_\_;

1.1.2. выпиской из решения районной администрации, Постановление  
\_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 199\_\_ г.;

1.1.3. свидетельство о праве на земельную долю (по форме, утвержденной  
Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219 «Об утверждении правил  
ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с

ним») серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдано  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_.

1.2. Размер продаваемой по настоящему договору земельной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории \_\_\_\_\_ р-на \_\_\_\_\_ области, составляет \_\_\_\_\_ га с качественной оценкой \_\_\_\_\_ баллогектаров, кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_.

1.3. Моментом перехода земельной доли от Продавца к Покупателю, является дата подписания настоящего договора (заключение настоящего договора). Переход права собственности на земельную долю от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка.

1.4. Настоящая земельная доля обременена/ не обременена правом аренды (нужное подчеркнуть). Право аренды принадлежит \_\_\_\_\_

(заполняется в случае, если земельная доля передана в аренду, если обременения отсутствуют ставиться прочерк)

## 2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Покупатель выплачивает Продавцу за земельную долю \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рублей.

2.2. Сроки расчетов по договору: в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания настоящего договора.

2.3. Форма расчетов по договору: наличный расчет. По соглашению сторон возможна оплата в иных формах, не противоречащих действующему законодательству.

## 3. Права и обязанности сторон

3.1. Покупатель обязан:

3.1.1. передать оригинал правоустанавливающего документа Покупателю в течение 1 (Одного) дня с момента подписания настоящего договора;

3.1.2. выдать доверенность представителю Продавца на проведение государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю;

3.1.3. представить нотариально заверенное согласие супруга на совершение сделки в соответствии со ст. 35 Семейного кодекса РФ (в случае, если продавец состоит в браке)

3.2. Продавец обязан:

- 3.2.1. произвести расчет по настоящему договору в сроки, установленные п.2.2. настоящего договора;
- 3.2.2. оплатить услуги нотариуса по оформлению доверенности на представителя Продавца на проведение государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю;
- 3.2.3. произвести за счет собственных средств государственную регистрацию настоящего договора.

#### **4. Срок действия договора. Условия изменения и расторжения договора.**

##### **Разрешение споров**

- 4.1. Настоящий договор действует до полного исполнения обязательств сторонами.
- 4.2. Расторжение настоящего договора в одностороннем порядке не допускается.
- 4.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.
- 4.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, а третий экземпляр для проведения государственной регистрации перехода права собственности.
- 4.5. Все споры и разногласия по настоящему договору разрешаются путем переговоров. В случае не достижения согласия, споры передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством.

#### **5. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон**

**Продавец**

**Покупатель**

Гр-н \_\_\_\_\_

Паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

выдан «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Дата рождения: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 199\_\_ г.

## 9.4. ДОВЕРЕННОСТЬ

на совершение сделок купли-продажи с земельными долями

с. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ р-на  
 \_\_\_\_\_ области " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Я, \_\_\_\_\_, «\_\_»\_\_\_\_\_19\_\_\_\_ года  
 рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения  
 \_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства:  
 \_\_\_\_\_, и являющийся (-ся) участником долевой  
 собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения,  
 расположенный на территории \_\_\_\_\_ р-на  
 \_\_\_\_\_ (данные о документе, удостоверяющем право собственности на  
 земельную долю: \_\_\_\_\_) настоящей  
 Доверенностью уполномочиваю

Гражданина \_\_\_\_\_, «\_\_»\_\_\_\_\_19\_\_\_\_ года  
 рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения  
 \_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства:  
 \_\_\_\_\_,

продать за цену и на условиях по своему смотрению принадлежащую мне  
 земельную долю, расположенную по адресу:  
 \_\_\_\_\_, заключить договор купли-продажи  
 земельной доли, подписать передаточный акт, представлять мои интересы во всех  
 компетентных органах, любых учреждениях, организациях Российской Федерации, в том  
 числе в Управлении федеральной регистрационной службы по \_\_\_\_\_  
 области, в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству, Территориальном отделе  
 «Роснедвижимость», иных учреждениях и государственных органах по вопросам  
 государственной регистрации договора купли-продажи земельной доли, по вопросам  
 выделения земельного участка в счет моей земельной доли, по вопросам оформления и  
 регистрации права собственности на выделенный земельный участок.

В рамках настоящего поручения предоставляю право осуществлять от моего имени  
 действия по выделению в натуре земельного участка; подавать от моего имени заявления,  
 представлять необходимые документы, получать выписки и свидетельства о  
 зарегистрированном праве в едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним, а также запрашивать, знакомиться, получать и ставить свою подпись на всех необходимых документах и совершать все действия и формальности, для надлежащего исполнения настоящего поручения.

Текст доверенности зачитан вслух.

Доверенность выдана с правом передоверия и действительна 3 (Три) года.

Подпись лица, выдавшего доверенность \_\_\_\_\_

Настоящая доверенность удостоверена мной

\_\_\_\_\_  
(ФИО нотариуса/ главы муниципального образования)

Доверенность подписана гр. \_\_\_\_\_ в  
моем присутствии. Личность установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре за № \_\_\_\_\_

Взыскано по тарифу: \_\_\_\_\_ руб.

Нотариальное действие совершено по адресу: \_\_\_\_\_

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Предисловие. Г.В. Кулик</b>	<b>4</b>
<b>Введение. Н. И. Калинин</b>	
<b>Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения</b>	<b>12</b>
<b>Постатейный комментарий Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"</b>	<b>33</b>
<b>Глава I. Общие положения</b>	<b>33</b>
Статья 1. Сфера действия настоящего Федерального закона	33
Статья 2. Участники отношений, регулируемых настоящим Федеральным законом	45
Статья 3. Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	48
Статья 4. Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения	49

Статья 5. Обязанность лица произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, которые не могут ему принадлежать на праве общей собственности	52
Статья 6. Принудительно изъятие и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	58
Статья 7. Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения	65
<b>Глава II. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения</b>	<b>68</b>
Статья 8. Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения	68
Статья 9. Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения	73
Статья 10. Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности	79
Статья 11. Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения	86
<b>Глава III. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения</b>	<b>87</b>
Статья 12. Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	87
Статья 13. Выдел земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	95
Статья 14. Особенности определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности	102
<b>Глава IV. Переходные и заключительные положения</b>	<b>106</b>
Статья 15. Понятие земельной доли	106
Статья 16. Регулирование отношений, связанных с договорами аренды земельных долей, заключенными до вступления в силу настоящего Федерального закона	108
Статья 17. Определение на местности границ находящихся в общей	

	183
собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения	111
Статья 18. Документы, удостоверяющие право на земельную долю	113
Статья 19. Вступление в силу настоящего Федерального закона	115
Статья 19 <sup>1</sup> . Применение отдельных положений настоящего Федерального закона	117
Статья 20. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом	119
<b>Приложение. О. Н. Романова</b>	<b>123</b>
<b>Практика и проблемы применения Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"</b>	
1. Сравнительный анализ регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения законами субъектов Российской Федерации	124
2. Сроки регистрации договоров аренды земельных участков со множественностью лиц на стороне арендодателя	141
3. Сделки с земельными долями	142
4. Сделки с невостребованными земельными долями	147
5. Доверительное управление	150
6. Переоформление договора аренды земельных долей	153
7. Документальное оформление сделок с земельными участками	154
7.1. Документы, необходимые для государственной регистрации прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	154
7.2. Документы, необходимые для государственной регистрации прав договоров аренды земельных участков	156
8. Заключение	158
9. Образцы документов	159
<b>СОДЕРЖАНИЕ</b>	<b>181</b>