

Федеральный закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения

Принят Государственной Думой 26 июня 2002 года

Одобен 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)

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. Оборота 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. Оборота земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

1) сохранение целевого использования земельных участков;

2) установление максимального размера общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального образования субъекта Российской Федерации и могут одновременно находиться в собственности гражданина, его супруга и близких родственников (родителей, детей, братьев, сестер, бабушки, дедушки и внуков), а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его супруг и близкие родственники (родители, дети, братья, сестры, бабушка, бабушка и внуки) имеют право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции или вклады (доли), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц;

(в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-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 субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником 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;

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

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.

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 или доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с настоящим Федеральным законом.

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

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 или доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

(в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-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 или долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

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

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

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 земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального образования субъекта Российской Федерации и могут находиться одновременно в собственности гражданина, его супруга и близких родственников (родителей, детей, братьев, сестер, бабушки, дедушки и внуков), а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его супруг и близкие родственники (родители, дети, братья, сестры, бабушка, бабушка и внуки) имеют право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции

(вклады, доли), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

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

Установленный законом субъекта Российской Федерации максимальный размер общей площади таких земельных участков сельскохозяйственных угодий не может быть менее чем 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно-территориального образования на момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

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

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 доли в праве общей собственности на земельный участок либо в течение года со дня, когда собственник узнал или обязан был узнать об обстоятельствах, которые повлекли за собой нарушение требований статьи 3 настоящего Федерального закона.

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

При нарушении требований пункта 2 статьи 4 настоящего Федерального закона лица, указанные в этом пункте, самостоятельно определяют, кто из них производит отчуждение части земельного участка. При недостижении между ними согласия об отчуждении части земельного участка, превышающей максимальный размер общей площади земельных участков, спор разрешается в судебном порядке.

(абзац введен Федеральным законом от 07.07.2003 N 113-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, эти земельный участок или долю должен приобрести субъект Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, должно приобрести муниципальное образование 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, муниципальное образование приобретает земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок по рыночной стоимости.

(п. 3 в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-ФЗ)

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. Право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения может быть прекращено принудительно по основаниям и в порядке, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации. Аренда земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть принудительно прекращена в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят принудительно у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования. Случаи ненадлежащего использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Заявление в суд о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения направляется органом государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления при его ненадлежащем использовании, повлекшем за собой причинение вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Заявление в суд направляется по правилам, установленным Земельным кодексом Российской Федерации для принудительного прекращения прав на земельный участок лица, не являющегося его собственником, ввиду ненадлежащего использования 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)".

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, муниципальное образование о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора.

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

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

3. В случае, если субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение месяца со дня поступления извещения, продавец вправе в течение года продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. Течение указанного срока начинается со дня поступления извещения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, в муниципальное образование.

(в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-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. При продаже земельного участка с нарушением преимущественного права покупки субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет право в течение года с момента государственной регистрации перехода права собственности требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

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

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 земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности.

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

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

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный настоящим Федеральным законом предельный срок (в том числе договор аренды, заключенный до вступления в силу настоящего Федерального закона), считается заключенным на срок, равный предельному сроку.

(в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-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. Экономическое стимулирование лица, использующего земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на основании договора аренды, заключенного на срок не менее чем десять лет, осуществляется в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах.

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. Земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен в собственность арендатором по его рыночной стоимости по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования такого земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

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.

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)

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 земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

1. К сделкам с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, обменять, завещать, отдать в залог, внести в уставный (складочный) капитал юридического лица свою долю или распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации. Участник долевой собственности вправе передать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в доверительное управление.

В случае, если участников общей собственности более пяти, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

2. Участник долевой собственности обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, о намерении продать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения третьему лицу.

Извещение в письменной форме или опубликованное в средствах массовой информации сообщение должно содержать указание на необходимость направления участниками долевой собственности предложений о покупке доли в праве общей собственности продавцу и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения такого земельного участка, доля в праве общей собственности на который предложена для продажи.

(абзац введен Федеральным законом от 07.07.2003 N 113-ФЗ; в ред. Федерального закона от 29.06.2004 N 58-ФЗ)

Если остальные участники долевой собственности в течение месяца с момента получения извещения в письменной форме или опубликования указанного сообщения откажутся от покупки доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения или не заявят о намерении приобрести ее, продавец 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 долю в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с указанием цены и других существенных условий договора по правилам, установленным статьей 8 настоящего Федерального закона, независимо от количества участников долевой собственности.

Если субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование откажется от покупки доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения либо не уведомит продавца о намерении приобрести ее в течение месяца с момента получения извещения в письменной форме, продавец вправе в течение года продать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

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

Для продажи доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение в письменной форме по правилам, установленным статьей 8 настоящего Федерального закона.

Статья 13. Выдел земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

1. Участник долевой собственности вправе требовать выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения для создания и расширения личного подсобного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду. Для выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения участник долевой собственности обязан известить о

намерении выделить земельный участок в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в письменной форме остальным участникам долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка и размера компенсации остальным участникам долевой собственности в случаях, установленных настоящей статьей.

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

Размеры и местоположение выделяемого земельного участка должно соответствовать требованиям, установленным пунктом 1 статьи 4 настоящего Федерального закона.

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

В случае, если рыночная стоимость выделяемого земельного участка в расчете на единицу его площади превышает рыночную стоимость оставшегося после выдела земельного участка в расчете на единицу его площади, участник долевой собственности, осуществляющий выдел земельного участка, обязан выплатить компенсацию остальным участникам долевой собственности после выдела земельного участка.

Размер компенсации определяется как произведение площади выделяемого земельного участка и разницы в рыночной стоимости выделяемого земельного участка и оставшегося после выдела земельного участка в расчете на единицу их площадей.

В случае, если рыночная стоимость выделяемого земельного участка в расчете на единицу площади ниже рыночной стоимости оставшегося после выделения земельного участка, соответствующая компенсация выплачивается участнику долевой собственности, осуществившему выдел земельного участка.

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

2. В случае, если в течение месяца со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности или опубликования сообщения, указанного в пункте 1 настоящей статьи, не поступят возражения от участников долевой собственности, предложение о местоположении земельного участка и размере компенсации в случаях, установленных настоящей статьей, считается согласованным.

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

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

3. Неиспользуемая в течение двух лет часть находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть выделена в самостоятельный земельный участок субъектом Российской Федерации или в случаях,

установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальным образованием по правилам, установленным настоящей статьей.

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

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 указанный земельный участок в случае, если участник или участники долевой собственности неизвестны, либо в случае, если участник или участники долевой собственности известны, о прекращении права собственности участника или участников долевой собственности на долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и о признании права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на указанный земельный участок.

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

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, а также о местоположении его части, в границах которой в первоочередном порядке выделяются земельные участки в счет доли в праве общей собственности на земельный участок, принимается общим собранием участников долевой собственности. Уведомление участников долевой собственности о предстоящем собрании проводится не менее чем за месяц до даты его проведения в письменной форме под расписку и (или) путем опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При условии надлежащего уведомления общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствует не менее 20 процентов участников долевой собственности. Решение принимается большинством не менее двух третей голосов от числа присутствующих на собрании участников долевой собственности и оформляется протоколом. Протокол подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности.

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

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.

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)

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.

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.

Статья 19. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу через шесть месяцев после его официального опубликования.

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 земельных участков сельскохозяйственных угодий, предусмотренный пунктом 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, устанавливается равным 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно-территориального образования;
- 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 источник официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации и (или) источник 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.

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.

Президент Российской Федерации Москва, Кремль

Москва, Кремль 24 июля 2002 года

В.ПУТИН

№101-ФЗ