

# Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения ( с изменения и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2017)



Руководитель учебно-методического отдела РОО,  
Профессор МГУ

П.М.Сапожников

# Структура закона

**Глава 1.** Общие положения

**Глава 2.** Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

**Глава 3.** Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

**Глава 4.** Переходные и заключительные положения.

## Глава 1. Общие положения.

### Статья 1. Сфера действия настоящего федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками и 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, определяет условия предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятие их в государственную или муниципальную собственность. Действие настоящего Федерального закона не распространяется на земельные участки, представленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведение личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

## Комментарий:

# Земельный кодекс Российской Федерации

### Статья 77. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.

- ▶ Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.
- ▶ В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных, техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

### Статья 79. Особенности использования сельскохозяйственных угодий.

- ▶ Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями – имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране
- ▶ Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, могут быть в соответствии с законодательством субъектов РФ включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

# Глава 1. Общие положения.

## Статья 1. Сфера действия настоящего федерального закона

Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения осуществляется:

- ▶ Конституцией Российской Федерации;
- ▶ Земельным кодексом Российской Федерации;
- ▶ Гражданским кодексом Российской Федерации;
- ▶ Настоящим Федеральным законом;
- ▶ Другими Федеральными законами;
- ▶ Иные нормативно-правовые акты Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации

# Другие федеральные законы, регулирующие оборот земель сельскохозяйственного назначения

- ▶ Федеральный закон №78-ФЗ «О землеустройстве» (в редакции от 18.07.2005 г.)
- ▶ Федеральный закон №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (статья 18)
- ▶ Федеральный закон №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (в редакции от 17.04.2006 г.)
- ▶ Федеральный закон №101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» (в редакции от 16.07.1998 г.).
- ▶ Постановление Правительства РФ от 02.10.2000 г. № 830 «Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота».



## Глава 1. Общие положения.

### Статья 1. Сфера действия настоящего федерального закона

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) юридического лица.
3. Преимущественное право субъекта РФ или муниципального образования на покупку земельного участка при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов.
4. Преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности на покупку доли в праве общей собственности при возмездном отчуждении такой доли.
5. Установление особенностей предоставления земельных участков иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства.

# Глава 1. Общие положения.

## Статья 1. Сфера действия настоящего федерального закона

- ▶ Принятие субъектами Российской Федерации Законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения **не допускается**



# Глава 1.

## Общие положения

- ▶ **Статья 2.** Участники отношений, регулируемых настоящим Федеральным законом, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.
- ▶ **Статья 3.** Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения **только на праве аренды.**

# Глава 1. Общие положения

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

- ▶ 1. Минимальные размеры образуемых новых земельных участков **могут быть установлены законами субъектов РФ** в соответствии с требованием земельного законодательства.
- ▶ Не допускается совершение сделок с земельными участками, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки размер и местоположение которых не соответствует установленным в настоящей статье.
- ▶ Не допускается выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности из состава искусственно орошаемых (осушаемых) земель, если размер выделяемого в натуре земельного участка меньше устанавливаемого субъектами РФ в соответствии с требованиями законодательства о предельно минимального размера для искусственно орошаемых(осушаемых) земель.
- ▶ Требование настоящего пункта не распространяется на формируемые земельные участки в целях их изъятия, в том числе 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, документации по планировке территории и землеустроительной документации.

# Глава 1. Общие положения

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

- ▶ 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 РФ равном не менее чем 10% общей площади сельскохозяйственных угодий расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

## Глава 1. Общие положения

### Статья 6. Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки

- ▶ Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы обязаны использовать 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, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным воздействиям хозяйственной деятельности. Определение размера причиненного окружающей среде вреда в том числе земле как природному объекту, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- ▶ 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 3-х лет. В случае ненадлежащего использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения определяется в соответствии с Земельным кодексом РФ

# Изъятие земельных участков

- ▶ Президент РФ в послание Федеральному собранию на 2016 год отметил необходимость изымать у недобросовестных собственников земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения и продавать их на аукционе тем, кто хочет и может возделывать землю.
- ▶ **Во исполнении указанного поручения был принят ФЗ N354 от 03.07.2016.**
- ▶ **Ненадлежащее использование земельного участка:**
- ▶ 1) неиспользование по целевому назначению земельных участков с/х назначения;
- ▶ 2) земельный участок используется с нарушением правил рационального использования;
- ▶ 3) порча земель;
- ▶ 4) невыполнение обязательств по рекультивации;
- ▶ 5) невыполнение обязательств по приведению земельного участка в состояние пригодное для целевого использования.
- ▶ **ОСНОВНИЕ ИЗЪЯТИЯ** -Согласие правообладателя или решение суда.

# Изъятие земельных участков

Кто принимает решение об изъятии:

Уполномоченный исполнительный орган государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, суд.

Цель изъятия:

Для прекращения фактов ненадлежащего использования земельных участков и передачи земли в пользование тем, кто умеет на ней работать.

Плата при изъятии:

Средства, вырученные от продажи земельного участка с публичных торгов либо приобретения земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

Можно ли избежать изъятия:

Для предотвращения изъятия следует устранить факты ненадлежащего использования земельного участка и уплатить штраф по административному правонарушению в сроки, указанные в предупреждении.



# Три статьи Гражданского кодекса

## Статьи 284, 285, 286.

- ▶ **Основание 1** Неиспользование земельного участка в соответствии с целевым назначением. Относится только к земельным участкам сельскохозяйственного назначения .
- ▶ Земля изымается в случае неиспользования земельного участка в соответствии с целевым назначением **в течение 3 лет**. При этом в данный период не включается время для освоения участка и время, в течение которого участок нельзя было использовать по целевому назначению по причине стихийных бедствий или других обстоятельств, исключающих такое использование.
- ▶ **Основание 2** Использование земельного участка с нарушением Относится ко всем категориям земель. Использование земельного участка с нарушением. Земля изымается в случае грубых нарушений правил рационального использования, в частности, если *1) участок используется не в соответствии с его целевым назначением (в отличие от первого основания применяется ко всем категориям земель) или 2) его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо 3) значительному ухудшению экологической обстановки.*

## Статья 45 Земельного Кодекса.

### Понятие ненадлежащего использования земельного участка.

- ▶ 1) неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет (*соответствует основанию, приведенному в ст. 284 ГК РФ*);
- ▶ 2) использование земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования (в том числе если участок используется не по целевому назначению или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки) (*соответствует основанию, приведенному в ст. 285 ГК РФ*);
- ▶ 3) порча земель;
- ▶ 4) невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;
- ▶ 5) невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

## Изъятие земельных участков

- ▶ **Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть принудительно изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия или значительное ухудшение экологической обстановки.** При этом *критерии существенного снижения плодородия* установлены **Постановлением правительства № 612 от 22.07.2011 г.**, а *критерии значительного ухудшения экологической обстановки* установлены **Постановлением правительства № 736 от 19.07.2012 N 736**
- ▶ **Существенным снижением плодородия земель сельскохозяйственного назначения является изменение числовых значений не менее 3 следующих критериев, причиной которого стало использование земель с нарушением требований рационального использования земли:**
  - ▶ 1) снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15% или более;
  - ▶ 2) снижение кислотности в кислых почвах на 10% или более;
  - ▶ 3) повышение щелочности в щелочных почвах на 10% или более;
  - ▶ 4) снижение содержания подвижного фосфора (мг/кг почвы) на 25% или более;
  - ▶ 5) снижение содержания обменного калия (мг/кг почвы) на 25% или более.

## Изъятие земельных участков

- ▶ **Критериями значительного ухудшения экологической обстановки** в результате использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с нарушением требований рационального использования земли являются:
  - ▶ 1) загрязнение почв химическими веществами, при котором суммарный показатель содержания в почве загрязняющих веществ, концентрация которых превышает установленные для химических веществ нормативы предельно допустимой концентрации, равен или превышает значение 30;
  - ▶ 2) размещение отходов производства и потребления 1 - 4 классов опасности в пределах земельного участка на суммарной площади от 0,5 гектара и выше.

## Неиспользование земельного участка

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение **3 и более лет** подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. В 3-летний срок не включается срок, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование, а также срок освоения земельного участка. Срок освоения земельного не может составлять более чем 2 года. Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства установлены в Постановлении правительства № 369 от 23.04.2012 г.

# ► **Неиспользование земельного участка**

определяется на основании одного из следующих признаков:

- 1) на пашне не производятся работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы;
- 2) на сенокосах не производится сенокошение;
- 3) на культурных сенокосах содержание сорных трав в структуре травостоя превышает 30% площади земельного участка;
- 4) на пастбищах не производится выпас скота;
- 5) на многолетних насаждениях не производятся работы по уходу и уборке урожая многолетних насаждений и не осуществляется раскорчевка списанных многолетних насаждений;
- 6) залесенность и (или) закустаренность составляет на пашне свыше 15% площади земельного участка;
- 7) залесенность и (или) закустаренность на иных видах сельскохозяйственных угодий составляет свыше 30%;
- 8) закочкаренность и (или) заболачивание составляет свыше 20% площади земельного участка.



С 2012 года по 2016 год Управлением Россельхознадзора по городу Москва, Московской и Тульской областям были проведены проверки в отношении гражданки З., являющейся собственником семи земельных участков сельскохозяйственного назначения общей площадью 384,3 га, расположенных в Дубенском районе Тульской области. В ходе проверок было установлено, что З. не использует по назначению земельные участки: не производится возделывание сельскохозяйственных культур, не проводится обработка почвы, участки зарастают сорной и древесно-кустарниковой растительностью. Для устранения нарушений, в период с 2012 по 2016 г.г. систематически выдавались предписания с требованием провести комплекс агротехнических, агрохимических, фитосанитарных мероприятий по введению земельных участков в севооборот.

За неиспользование земельных участков и неисполнение предписаний З. неоднократно привлекалась к административной ответственности. Однако предписания Управления в установленный срок не были выполнены. Материалы проверок и административных дел, подтверждающие неиспользование участков в течение трех лет и более, были направлены в Мин. Зем. Имущество Тульской области, которое обратилось с иском в суд о принудительном изъятии участков. В конце января 2017 года Одоевский районный суд Тульской области вынес решение об изъятии семи участков, принадлежащих З., и реализации их с публичных торгов.

## **Глава 2. 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.

Законодательство субъектов Российской Федерации самостоятельно устанавливает условия и последовательность реализации права указанными публично правовыми образованиями.

## Комментарий к пункту 1 статьи 8 Закона

1. Преимущественное право покупки предоставлено муниципальному образованию, право субъекта РФ специально не оговаривается (Брянская обл.)
2. Преимущественное право покупки у муниципального образования, но оно ограничено одним видом угодий (неорошаемая пашня – муниципалитет, орошаемая – субъект РФ, Саратовская обл.). Если земельный участок входит в состав ООПТ - преимущественное право покупки у субъекта РФ (Тверская обл.), в остальных случаях преимущественное право покупки принадлежит муниципальному образованию.
3. Преимущественное право покупки муниципальным образованием или субъектом РФ ставится в зависимость от его размеров. Если размер участка  $>5$  га, преимущественное право покупки у Рязанской обл., если  $<5$  га – у муниципального образования.
4. Преимущественное право покупки принадлежит субъекту РФ Нижегородская обл., Чукотский автономный округ, Владимирская обл.
5. Нет упоминаний о преимущественном праве муниципальных образований на покупку земельных участков (Курская обл., Хабаровский край).
6. Нет преимущественного права покупки ни у муниципальных образований, ни у субъекта РФ (Красноярский край).

## Глава 2. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

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

2. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, 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 90 дней.

## Глава 2. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

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

3. В случае, если субъект РФ или муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок **в течение 30 дней** со дня поступления извещения, продавец в течение года в праве продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

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.

#### Комментарий

Законодательство субъектов РФ самостоятельно определяет технические аспекты работы по осуществлению оборота земель, также самостоятельно разрабатывается и принимается к действию схема взаимодействия между территориальными органами федеральных органов исполнительной власти и органами местного самоуправления.

## **Глава 2. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения**

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

1. В аренду могут быть переданы земельные участки прошедшие государственный кадастровый учет, в том числе, находящиеся в долевой собственности.
2. В случае передачи в аренду находящейся в долевой собственности земельного участка договор аренды заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенности удостоверенной нотариально.
3. Договор аренды земельного участка может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет. Минимальный срок аренды сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта РФ в зависимости от вида разрешенного использования.
4. В договоре аренды может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором выкупной цены.
5. В случае, если иное не предусмотрено законом, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.
6. Площадь земельных участков, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора не ограничивается.



## Глава 2. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Статья 10. Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков. Находящихся в государственной или муниципальной собственности

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном ЗК РФ.

ЗУ из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям, казачьим обществам, НИИ, образовательным учреждениям с.-х профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном ЗК РФ. При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

## Глава 2. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Статья 10. Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков. Находящихся в государственной или муниципальной собственности

3. Организация проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков, а также прав на заключение договоров аренды осуществляется в соответствии со статьей 38 ЗК РФ.

4. Переданные в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен арендатором в собственность по рыночной стоимости или по цене установленной законом субъекта РФ, по истечении 3-х лет с момента заключения договора аренды.

Сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяйственным организациям на правах постоянного бессрочного пользования, в соответствии со статьей 28 ЗК РФ могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях предусмотренных законами субъектов РФ.

## Глава 3. 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.

1. К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок применяются правила Гражданского кодекса РФ.  
**Без выделения** земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе :
  - а) Завещать земельную долю;
  - б) внести земельную долю в уставный (складочный) капитал с/х организации;
  - в) передать земельную долю в доверительное управление, либо продать или подарить другому участнику долевой собственности, а также с/х организации

**Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом после выделения земельного участка в счет земельной доли**

В случаях, перечисленных в пунктах а, б, в извещать других участников долевой собственности о намерении продать земельную долю не требуется

## Комментарий к статье 12 Федерального закона

- ▶ **Земельную долю нельзя:**
- ▶ сдать в аренду;
- ▶ заложить по договору ипотеки;
- ▶ продать или подарить третьему лицу (не являющемся участником долевой собственности).

Предметом данных сделок является не земельная доля, а земельный участок, выделенный в натуре в счет доли в праве общей собственности.

## Глава 3. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

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

1. Участник долевой собственности в праве выделить земельный участок в счет своей земельной доли для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения иным образом, если это не нарушает требований ст. 4 № 101-ФЗ.
2. Местоположение земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется участником долевой собственности в соответствии с решением общего собрания при утверждении границ земельного участка.  
Образование земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществляется на основании решения общего собрания

## Глава 3. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

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

3. В случае, если общее собрание не утвердило границы земельного участка, участник долевой собственности обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации. Указанные извещения или сообщения должны содержать описание местоположения земельного участка, которое позволяет определить его границы на местности, а также указание на необходимость направления возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании правоустанавливающих документов. При этом участник долевой собственности вправе выделить в счет своей земельной доли участок, площадь которого больше или меньше площади указанной в правоустанавливающих документах. **Увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.**



## Глава 3. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

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

4. В случае если в течение 30 дней со дня надлежащего уведомления не поступят возражения относительно местоположения земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении земельного участка считается согласованным. Споры о местоположении земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, установленных субъектом РФ. В случае недостижения согласованного решения споры решаются в судебном порядке
5. Земельные доли, собственники которых не распорядились ими в течение трех и более лет, подлежат выделению в земельный участок, в состав которого включаются неиспользованные земельные участки и участки худшего качества с оценкой по кадастровой стоимости. Образование таких земельных участков осуществляется на основании соответствующего решения субъекта РФ, муниципального образования. Сообщения о невостребованных земельных долях с указанием их собственников публикуется в средствах массовой информации

## **Глава 5. Особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения**

### **Статья 14. Особенности определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящемся в долевой собственности**

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

Решением общего собрания участников долевой собственности определяются:

- а) Условия передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности в аренду, уставный (складочный капитал) и доверительное управление
- б) Местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой в первоочередном порядке в счет земельных долей.
- в) Местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находится не востребованная земельная доля.
- г) 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.

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.