

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 распоряжались 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.