

Закон Чеченской Республики
от 2 мая 2007 г. N 21-рз
"Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

Принят Народным Собранием Парламента Чеченской Республики
22 марта 2007 года
Одобен Советом Республики Парламента Чеченской Республики
18 апреля 2007 года

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона
1. Настоящий Закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности Чеченской Республики, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность. Действие настоящего Закона распространяется на все земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, кроме тех, оборот которых регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами Чеченской Республики.

3. Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

- 1) сохранение целевого использования земельных участков;
- 2) преимущественное право уполномоченного органа исполнительной власти Чеченской Республики в области земельных отношений или органа местного самоуправления на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
- 3) установление максимального размера общей площади

сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;

4) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам и лицам без гражданства.

4. Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, не ранее 01.01.2020 года. Приватизации не подлежат земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые отгонными пастбищами.

Статья 2. Участники отношений, регулируемых настоящим Законом

Участниками отношений, регулируемых настоящим Законом, являются Российская Федерация, Чеченская Республика, граждане, юридические лица, муниципальные образования.

Статья 3. Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (Федеральный закон от 24.07.2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Статья 4. Предельные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

1. Минимальный размер вновь образуемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается равным 1 га.

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.

2. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного

муниципального района и могут находиться в собственности или в пользовании одного гражданина и его близких родственников, (супруга, супруги, родителей, детей, братьев, сестер, дедушки, бабушки и внуков), а также юридических лиц, в которых данный гражданин и его близкие родственники (супруг, супруга, родители, дети, братья, сестры, дедушка, 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 равным 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления земельных участков.

Статья 5. Обязанность лица произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который не может ему принадлежать на праве собственности

1. В случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказался 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) части 2 статьи 4 настоящего Закона, такой земельный участок (часть земельного участка) или доля, превышающие установленный максимальный размер, должны быть отчуждены собственником. Отчуждение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенных до вступления в силу настоящего Закона, должно быть осуществлено в течение года со дня вступления в силу настоящего Закона, а земельные участки, приобретенные после вступления в силу настоящего Закона - в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки.

2. Уполномоченный орган исполнительной власти Чеченской Республики в области земельных отношений в течение одного месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении собственником земельного участка требований статьи 3 и (или) части 2 статьи 4 настоящего Закона обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).

3. В случае отсутствия лица, желающего приобрести земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, то этот земельный участок должен быть приобретен по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности:

1) уполномоченным органом исполнительной власти Чеченской

Республики в области земельных отношений;
2) муниципальным образованием в случае, если данный земельный участок ранее находился в его собственности.

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

1. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения должны быть использованы всеми участниками земельных правоотношений (собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи, арендаторы) в строгом соответствии с целевым назначением данной категории земель, исключающим причинение вреда земле как природному объекту, а также запрещающим загрязнение, захламление земель, отравление, порчу, уничтожение плодородного слоя почвы и иных негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности. Размер причиненного вреда земле как природному объекту определяется на основании нормативов в области охраны окружающей среды в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 года 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 принудительно прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации.

Принудительное прекращение аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.
3. В случае ненадлежащего использования или неиспользования собственником в соответствии с целевым назначением в течение трех лет земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, он может быть изъят у собственника в судебном порядке.

Случаи ненадлежащего использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

Уполномоченный орган исполнительной власти Чеченской Республики в области земельных отношений или орган местного самоуправления, в случае ненадлежащего использования или неиспользования в течение трех лет собственником земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, направляет в

суд заявление о принудительном изъятии этого земельного участка у собственника.

Статья 7. Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения
Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Глава 2. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

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

1. Уполномоченный орган исполнительной власти Чеченской Республики в области земельных отношений или муниципальные образования имеют преимущественное право покупки продаваемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

2. Продаваемый земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения должен иметь четко обозначенные параметры: цена земельного участка; размер и местоположение земельного участка; срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет, который не может превышать девяносто дней. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме уполномоченный орган исполнительной власти Чеченской Республики в области земельных отношений либо орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

3. В случае отказа уполномоченного органа исполнительной власти Чеченской Республики в области земельных отношений либо органа местного самоуправления от покупки либо неуведомления в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

В случае, если продавцом земельного участка внесены существенные изменения в условия договора (цена, ниже ранее заявленной, и другие), то он обязан направить новое извещение по

правилам, установленным настоящей статьей.
4. Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Статья 9. Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

1. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы в аренду гражданам и юридическим лицам только после прохождения государственного кадастрового учета.

2. Предельные сроки заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности составляют:

минимальный - пять лет; максимальный - сорок девять лет.

3. 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.

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

1. Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с частью 4 статьи 1 настоящего Закона.

2. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, передаются в аренду гражданам и юридическим лицам в следующем порядке:

если имеется только одно заявление о передаче земельных участков в аренду, при условии предварительного заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных Правительством Чеченской Республики, и при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления, в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации;

если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, то

такие земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в аренду на торгах (конкурсах, аукционах). Положения части 2 настоящей статьи не распространяются на случаи, предусмотренные в части 4 настоящей статьи.

3. Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в фонде перераспределения земель Чеченской Республики, могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами, Законом Чеченской Республики от 19.07.2006 года N 24-РЗ "О земельных отношениях в Чеченской Республике" и настоящим Законом. Предоставленные религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения согласно статье 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться этим организациям в собственность бесплатно в случаях, установленных законами Чеченской Республики.

4. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться в аренду религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля - для осуществления сельскохозяйственного производства, развития традиционного образа жизни, гражданам - для сенокосения и выпаса скота в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

5. Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, права собственности на земельные участки, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного

кодекса Российской Федерации", Законом Чеченской Республики от 19.07.2006 года N 24-РЗ "О земельных отношениях в Чеченской Республике" и части 4 статьи 1 настоящего Закона. Право аренды гражданами и юридическими лицами земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Законом Чеченской Республики от 19.07.2006 года N 24-РЗ "О земельных отношениях в Чеченской Республике" и настоящим Законом.

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 Закона, к наследникам применяются требования, установленные статьей 5 настоящего Закона.

Глава 3. Переходные и заключительные положения

Статья 12. Применение отдельных положений настоящего Закона
Учитывая, что принятие настоящего Закона, призванного обеспечить реализацию Федерального закона от 24.07.2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в силу объективных обстоятельств не уложилось в определенные федеральным законодательством сроки, а также, принимая во внимание сложности в вопросе отношения к собственности на землю, особенно в данный исторический момент на территории Чеченской Республики, в настоящем Законе применены следующие правила:

приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 1 настоящего Закона. Земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, до 01.01.2020 года могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в соответствии с настоящим Законом на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Статья 13. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Законом

Правительству Чеченской Республики принять нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию настоящего Закона.

Статья 14. Вступление в силу настоящего Закона
Настоящий Закон вступает в силу через десять дней со дня его официального опубликования.

Президент Чеченской Республики Р.А Кадыров

г.

2

№ 21-рз

мая

2007

Грозный

г