

Об утверждении Положения о консолидации сельскохозяйственных земель

Постановление Правительства Республики Молдова

№ 1075 от 1 октября 2007 года

(Monitorul Oficial N 161-164 от 12 октября 2007 года)

В целях выполнения Программы консолидации сельскохозяйственных земель, утвержденной Постановлением Правительства № #M12293 0 30514101 8011790 3154 24570 787539 2422330474 4264994108 347507762 1941012662554 от 22 мая 2006 г#S. (Официальный монитор Республики Молдова, 2006 г., № 83-86, ст.606) Правительство

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о консолидации сельскохозяйственных земель (прилагается).
2. Министерству сельского хозяйства и пищевой промышленности при необходимости разработать образцы требуемых документов в процессе консолидации сельскохозяйственных земель.
3. Министерству финансов обеспечить ритмичное финансирование мероприятий по разработке и внедрению проектов консолидации сельскохозяйственных земель в пределах финансовых средств, предусмотренных в государственном бюджете для этих целей.
4. Министерству сельского хозяйства и пищевой промышленности совместно с Агентством земельных отношений и кадастра:
 - а) в 2-месячный срок определить государственное предприятие, которое будет наделено дополнительными функциями, связанными с консолидацией сельскохозяйственных земель;
 - б) организовать курсы подготовки для:
 - уполномоченных ответственных лиц органов местного публичного управления - по вопросам заполнения нотариальных актов, используемых в процессе консолидации сельскохозяйственных земель;
 - специалистов государственных и частных предприятий - по вопросам разработки и внедрения проектов консолидации сельскохозяйственных земель.
5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Министерство сельского хозяйства и пищевой промышленности.

Премьер-министр Василе ТАРЛЕВ

Контрассигнуют:

министр сельского хозяйства

и пищевой промышленности Анатолие Городенко

министр финансов Михаил Поп

министр местного

публичного управления Валентин Гузнак

Утверждено

Постановлением Правительства

№ 1075 от 1 октября 2007 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

о консолидации сельскохозяйственных земель

I. Общие положения

1. Целью Положения о консолидации сельскохозяйственных земель (в дальнейшем - положение) является регламентирование в рамках действующего законодательства мер, принятых владельцами сельскохозяйственных земель, центральными и местными органами публичного управления, территориальными кадастровыми офисами, юридическими и физическими лицами, участвующими в процессе консолидации сельскохозяйственных земель, в целях их рационального и эффективного использования.

2. Для целей настоящего положения следующие основные понятия означают:

- a) разбивка земель - деление долей равноценной земли на более мелкие участки;
- b) перераспределение участков - комплекс организационных, технических, юридических и экономических мер, направленных на компактное размещение участков, разбросанных по территории, с конечной целью их укрупнения путем присоединения, увеличения площади и уменьшения их количества;
- c) разброс участков - размещение участков в пространстве на большом расстоянии друг от друга в результате деления долей равноценной земли;
- d) присоединение участков - юридическое действие, в результате которого юридически независимые земли объединяются в единый юридический объект; границы между объединяемыми участками исчезают.

3. Положение регламентирует действия субъектов процесса консолидации посредством разработки и внедрения проектов консолидации сельскохозяйственных земель.

4. Проект консолидации сельскохозяйственных земель (в дальнейшем - Проект консолидации) включает разработку комплексных мероприятий с целью образования компактных участков в пространстве и устойчивых во времени, а также их рационального использования. Проект консолидации может быть разработан как государственными или муниципальными предприятиями, так и частными предприятиями, отобранными на основе конкурса Министерством сельского хозяйства и пищевой промышленности в соответствии с Положением об аттестации специалистов в области консолидации сельскохозяйственных земель, утвержденным Правительством.

5. На основании настоящего положения все затраты, связанные с консолидацией сельскохозяйственных земель и осуществленные при содействии примэрии, по исследованию и оценке земель, разработке Проекта консолидации, заверению (повторному заверению) права на землю, вызванного внедрением проекта, регистрации в регистре недвижимого имущества, который ведут кадастровые территориальные офисы, будут производиться за счет государственного бюджета, бюджета соответствующей административно-территориальной единицы или из других финансовых источников.

6. Мероприятия, связанные с куплей-продажей и обменом сельскохозяйственных земель, другие мероприятия, принятые юридическими и физическими лицами вне Проекта консолидации и без участия примэрии, не могут считаться мероприятиями, связанными с консолидацией сельскохозяйственных земель, и они не будут пользоваться льготами, предоставляемыми государством в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

7. Разработка Проекта консолидации сельскохозяйственных земель посредством прямых контрактов между заинтересованными лицами (владельцами земель, экономическими агентами и др.) и исполнителями работ выполняется за счет заинтересованных лиц. Заверение и регистрация прав осуществляются в соответствии с пунктом 5 настоящего положения.

II. Выбор населенного пункта для внедрения

Проекта консолидации

8. Выбор населенного пункта, для которого будет разрабатываться и в котором будет внедряться Проект консолидации, производится на основе следующих принципов:

- a) соблюдение основного принципа консолидации - добровольное присоединение к процессу консолидации;
- b) выбор самого подготовленного населенного пункта для начала процесса консолидации сельскохозяйственных земель;
- c) разработка реального и сбалансированного рабочего плана (программы консолидации в данном населенном пункте);
- d) достижение прогнозируемых результатов вследствие внедрения и реализации Проекта консолидации.

9. Процедура выбора населенного пункта для разработки и внедрения Проекта консолидации инициируется органом местного публичного управления и предварительно согласуется с Министерством сельского хозяйства и пищевой промышленности. В этих целях орган местного публичного управления предпринимает следующие действия:

- a) доводит до сведения собственников земель через средства массовой информации, доступные примэрии, о намерении инициировать процесс консолидации сельскохозяйственных земель в населенном пункте;
- b) созывает общее собрание собственников земель, на котором будет определено их отношение к инициативе органов местного публичного управления в области консолидации сельскохозяйственных земель.

10. Выводы собрания собственников заносятся в протокол собрания собственников земель, который представляется местному совету.

11. Местный совет рассматривает выводы собрания собственников земель и принимает решение о начале процесса консолидации.

12. В случае принятия положительного решения о начале процесса консолидации сельскохозяйственных земель местный совет представляет Министерству сельского хозяйства и пищевой промышленности следующие данные:

- a) решение местного совета о начале процесса консолидации с указанием форм консолидации, предусмотренных пунктом 17;
- b) протокол собрания собственников сельскохозяйственных земель;
- c) информацию о площади земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в публичной собственности органа местного публичного управления, которые могут быть включены в процесс консолидации сельскохозяйственных земель.

13. Согласно принятому решению местный совет берет на себя ответственность за выполнение следующих организационных работ, связанных с разработкой Проекта консолидации: информирование населения; назначение ответственного лица от примэрии за выполнение работ; обеспечение необходимым помещением для работы с населением; рассмотрение и утверждение Проекта консолидации, заверение кадастровых документов. Местный совет вправе отозвать решение о начале процесса консолидации до начала работ по разработке Проекта консолидации.

III. Определение необходимости и возможности разработки Проекта консолидации

14. Министерство сельского хозяйства и пищевой промышленности рассматривает материалы, представленные местным советом административно-территориальной

единицы, связанные с началом процесса консолидации сельскохозяйственных земель, и принимает решение относительно:

- a) необходимости разработки Проекта консолидации в данном населенном пункте;
- b) возможности внедрения Проекта консолидации;
- c) формы и содержания внедряемого Проекта консолидации.

15. Необходимость начала процесса консолидации в данном населенном пункте устанавливается исходя из нижеследующего:

- a) существование большого количества сельскохозяйственных земель, разделенных и разбросанных по территории, и проблемы рациональной организации земель;
- b) собственники земель согласны с процессом консолидации в различных формах для решения проблем, с которыми сталкиваются;
- c) орган местного публичного управления поддерживает процесс консолидации и готов оказать необходимую организационную помощь;
- d) земли, предусмотренные для консолидации, не являются предметом земельных споров, нет других проблем, требующих решения до начала процесса консолидации, или других работ, связанных с правом на собственность.

16. Возможность внедрения Проекта консолидации определяется исходя из:

- a) финансовых ресурсов, предусмотренных в государственном бюджете, бюджете административно-территориальной единицы, других финансовых источников;
- b) потенциала специалистов по разработке и внедрению Проекта в соответствии с требованиями настоящего положения и других нормативных актов.

17. На основе представленных материалов органом местного публичного управления Министерство сельского хозяйства и пищевой промышленности принимает решение о форме и содержании внедряемого Проекта консолидации:

- a) комплексная консолидация;
- b) групповая консолидация;
- c) индивидуальная консолидация.

18. В процессе определения необходимости разработки Проекта консолидации и в зависимости от выделенных финансовых средств предпочтение будет отдано проектам комплексной консолидации земель, затем групповой консолидации и, в последнюю очередь, индивидуальной консолидации.

IV. Отбор предприятия для разработки Проекта консолидации

19. Процедура отбора предприятия для разработки Проекта консолидации проводится в соответствии с Законом о государственных закупках.

20. Желаящие государственные, муниципальные и частные предприятия представляют Министерству сельского хозяйства и пищевой промышленности свои предложения по участию в конкурсе, а также по составу рабочих групп.

21. В состав рабочей группы, предложенный государственным, муниципальным или частным предприятием для участия в конкурсе, должен быть включен хотя бы один человек (руководитель), аттестованный в данной области в соответствии с Положением об аттестации специалистов в области консолидации земель, утвержденным Правительством.

22. При условии, если государственное, муниципальное или частное предприятие выиграло конкурс для разработки Проекта консолидации, стороны (Министерство сельского хозяйства и пищевой промышленности и государственное, муниципальное или частное предприятие) заключают контракт, к которому прилагается рабочий график разработки проекта.

23. По предложению государственного, муниципального или частного предприятия, выигравшего в конкурсе, руководитель рабочей группы будет наделен правом на время выполнения работ по разработке Проекта консолидации требовать от имени собственников у соответствующих организаций (кадастровых территориальных офисов, примэрий, проектных организаций и др.) необходимую информацию, предусмотренную настоящим положением.

24. В случае, если Проект консолидации разработан и внедрен на базе конкурса, проведенного в соответствии с пунктами 19, 21, разрешение, предусмотренное пунктом 23, выдается Министерством сельского хозяйства и пищевой промышленности.

25. В случае, если работы по разработке и внедрению проекта осуществляются через прямые контракты, заключенные между исполнителями и заинтересованными лицами, указанное разрешение выдается примаром административно-территориальной единицы.

V. Разработка Проекта

комплексной консолидации.

Раздел 1. Первоначальный этап

Проекта консолидации

26. Проект комплексной консолидации разрабатывается, если большинство собственников земель (50% + 1 владелец) одобряют процесс консолидации, предусматривающий два главных этапа:

- a) перераспределение сельскохозяйственных земель в целях консолидации;
- b) организация и обустройство сельскохозяйственных земель.

27. Победитель отборочного конкурса должен располагать следующими актами и сведениями:

- a) копия кадастрового плана административно-территориальной единицы с указанием сельскохозяйственных земель, в том числе в электронной форме и на бумаге;
- b) копия плана графического учета земли (обновленного);
- c) копия почвенного плана сельскохозяйственных земель (обновленного);
- d) копия рельефного плана (обновленного);
- e) список собственников земель в соответствии с кадастровым планом (обновленный);
- f) список сделок о купле-продаже сельскохозяйственных земель (за последние три года);
- g) список сделок по обмену земель (за последние три года);
- h) список договоров долгосрочной аренды (всего действительных договоров);
- i) список арендных договоров сроком до трех лет;
- j) список собственников ассоциированных земель;
- k) список других изменений прав собственности граждан, зарегистрированных в территориальном кадастровом офисе (наследство, дарение и др.);
- l) список брошенных земель на этапе разработки проекта;

- m) список сельскохозяйственных земель в собственности административно-территориальной единицы;
- n) список сельскохозяйственных предприятий по организационно-правовой форме;
- o) геодезические данные, использованные в процессе приватизации (регистрации прав) сельскохозяйственных земель;
- p) координаты земель, подлежащих объединению;
- q) сведения об обременении сельскохозяйственных земель.

Могут быть затребованы и другие документы и информация, необходимые при разработке Проекта консолидации.

28. Расходы, связанные с выдачей указанной информации, будут покрываться:

a) за информацию в электронной форме, не требующей осуществления дополнительных работ по анализу или обновлению, - за счет государственных предприятий;

b) за информацию на бумаге или информацию, для которой необходимо обновление или дополнительные изменения, - предприятиями, выигравшими отборочный конкурс.

29. Органы центрального и местного публичного управления и государственные учреждения обязаны в 10-дневный срок представить руководителю рабочей группы копии документов и сведения, предусмотренные в пункте 27.

30. В случае, если почвенный план или план графического учета не отвечает требованиям разработки Проекта консолидации, он исправляется и обновляется. Изменения производятся государственным предприятием, специализированным в данной области (Проектный институт по землеустройству), или другими учреждениями, наделенными данными функциями.

31. Организационные работы в рамках разработки Проекта консолидации имеют цель мобилизовать собственников земель для эффективного сотрудничества с автором проекта, дать разъяснения каждому собственнику о цели Проекта консолидации, а также систематизировать запросы и предложения, исходящие от собственников земель.

32. На этапе организационных работ автор проекта проводит не менее двух встреч: одну - с органами местного публичного управления и другими заинтересованными лицами, другую - с собственниками земель - участниками процесса консолидации для обсуждения положительных последствий процесса консолидации.

33. В целях определения мнения каждого участника в процессе консолидации земель автор проекта разрабатывает опросник, который при организационной поддержке примэрии будет предложен собственникам земель для заполнения.

34. Рабочая группа совместно с примэрией административно-территориальной единицы разрабатывает график встреч с каждым участником процесса консолидации, в рамках которых будут обсуждены проблемы собственников, пути их разрешения, цель Проекта консолидации и др.

35. В зависимости от ситуации рабочая группа будет организовывать встречи с каждым собственником для определения его требований и методов решения проблем.

36. После того, как собственник - участник процесса консолидации определится в своих требованиях, он должен заполнить и представить рабочей группе один экземпляр подписанного опросника.

37. На основании представленных опросников рабочая группа разработает список участников Проекта консолидации и обобщит их требования.

38. Перспективное развитие территории определяется совокупностью действий по перераспределению и реорганизации соответствующих земель и находится под воздействием следующих факторов:

- а) государственная политика (инвестиционная) в области развития сельского сектора на определенное время;
- б) конкретные климатические условия (природные) соответствующего населенного пункта;
- в) традиции, существующая инфраструктура, соответствующие климатическим условиям и инвестиционной политике, экономические отношения, социальные, демографические условия и др.

39. Перспективное развитие территории охватывает два направления:

- а) организация и обустройство сельскохозяйственных земель;
- б) разработка планов по организации и обустройству сельскохозяйственных земель.

40. Организация и обустройство сельскохозяйственных земель включают в себя целый комплекс рекомендаций и требований, направленных на рациональное и эффективное пользование сельскохозяйственных земель в перспективе. Перераспределение сельскохозяйственных земель осуществляется с учетом данных рекомендаций и условий.

41. Организация и обустройство сельскохозяйственных земель предусматривают:

- а) определение зон, которые с учетом конкретных климатических условий содержат элементы более оптимального и рационального использования, включающие:

расположение многолетних насаждений;

расположение особо ценных сельскохозяйственных земель;

расположение слабопродуктивных земель;

расположение земель, подверженных эрозии;

расположение обязательных элементов для защиты земель против эрозии;

расположение земель под ирригацию (пруды, озера, существующие ирригационные системы, перспективы ирригации населенного пункта);

расположение зоны для развития в перспективе овощеводства;

расположение зоны обильной влажности;

рекомендации по перспективе севооборота;

общие предложения по обработке земель;

- б) расположение промышленных объектов по переработке (обработке) сырья и других элементов сельскохозяйственной инфраструктуры;

определение перспективных объектов исходя из объема сырья;

расположение животноводческих ферм исходя из экологических условий, запасов кормов и др.;

- в) расположение дорог для обслуживания земель или других объектов инфраструктуры.

42. Расположение зон, предназначенных для более рационального использования сельскохозяйственных земель, определяется исходя из пожеланий перспективного развития, высказанных во время обсуждений с собственниками земель, исходя из характеристик, особенностей, климатических условий, местных традиций, планов регионального развития, государственной политики в области развития региона и др.

Санитарные и защитные зоны будут установлены в соответствии с нормами, предусмотренными законодательством.

43. Расположение объектов по переработке (обработке) сырья и других сооружений сельскохозяйственной инфраструктуры осуществляется с учетом предложений экономических агентов, потенциала сырья, социально-культурных потребностей населенного пункта в соответствии с действующим законодательством.

44. Расположение дорог обусловлено необходимостью свободного и постоянного доступа к производственным объектам (животноводческие фермы, перерабатывающие объекты, полевые культуры и др.).

45. Расположение обязательных элементов по защите земель от эрозии, других сооружений по защите почв осуществляется согласно специальному положению, утвержденному в установленном порядке.

46. Выбор места расположения систем ирригации, осушения/дренажа осуществляется в зависимости от водных ресурсов или избыточной влажности земель в соответствии с нормами, установленными действующей правовой базой.

47. В процессе организации и обустройства сельскохозяйственных земель будут определены слабопродуктивные земли, к которым применяется специальная правовая база, с целью разработки адекватных методов рационального использования.

48. Обязательные элементы организации и обустройства сельскохозяйственных земель будут отражены в Плане по организации и обустройству земель.

49. Для решения вопросов перераспределения, организации и обустройства сельскохозяйственных земель в Проект консолидации будет включен детальный анализ целостности данных разделов.

50. В рамках Проекта консолидации план организации и обустройства сельскохозяйственных земель представляет графический обзор размещения объектов, сооружений инфраструктуры, защиты, ирригационно-осушительных систем, дорог и др., отражая актуальную и перспективную ситуацию.

51. Содержание плана организации и обустройства сельскохозяйственных земель, элементы, обязательные для отображения, методы выполнения и др. устанавливаются инструкцией, утвержденной Министерством сельского хозяйства и пищевой промышленности.

Раздел 3. Методы перераспределения сельскохозяйственных земель

52. Основными методами перераспределения сельскохозяйственных земель являются:

- a) купля-продажа земель;
- b) обмен земель;
- c) долгосрочная аренда;
- d) ассоциирование;
- e) объединение земель;
- f) изменение границ.

53. Для оптимизации использования методов перераспределения сельскохозяйственных земель могут быть использованы земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности административно-территориальной единицы.

Купля-продажа

54. На основании опросников определяются все собственники (экономические агенты), желающие приобрести или продать земли, их предпочтения относительно месторасположения и др.

55. На основе графика, согласованного с органами местного публичного управления, рабочая группа встречается с каждым собственником земель (экономическим агентом), который ходатайствовал о купле-продаже, предлагая различные варианты для решения проблем, устраивающие обе стороны.

56. Собственники, которые заявили о продаже, информируются о положении на земельном рынке данного населенного пункта, других населенных пунктов и в целом района. Собственникам земель разъясняются важные факторы, влияющие на рыночную цену земель.

57. Собственникам, ходатайствующим о купле земли, доводятся до сведения в первую очередь варианты купли (список граждан, продающих землю по доступной цене). Также объясняется влияние различных объективных факторов на рыночные цены на землю, реальные цены по населенному пункту, в соседних населенных пунктах, району в целом, льготы, которыми пользуются стороны договора о купле-продаже в рамках проекта и др.

58. В большинстве случаев в процессе применения метода купли-продажи купленные земли располагаются на большом расстоянии друг от друга. В таких случаях, когда действие не достигает конечной цели, метод консолидации через куплю-продажу будет продолжен в процессе консолидации земель методом обмена.

Долгосрочная аренда

59. Применение в процессе реализации Проекта долгосрочной аренды в качестве метода консолидации сельскохозяйственных земель предполагает следующее:

- a) определение собственников, желающих передать земли в аренду;
- b) определение граждан, желающих взять земли в аренду;
- c) определение пространственного размещения участков, являющихся объектом арендных отношений.

60. Земли, являющиеся объектом аренды, пространственно могут быть размещены на больших расстояниях друг от друга (разбросаны), что делает их невостребованными для аренды. В таких случаях рабочая группа выбирает обладателей земель, желающих вести переговоры по обмену в целях консолидации земель методом долгосрочной аренды. Данный обмен будет временным, его срок будет равен продолжительности договора аренды.

Ассоциирование

61. Консолидация путем ассоциирования предусматривает заключение собственниками, обрабатываемыми индивидуально собственные сельскохозяйственные земли, договоры ассоциации между ними в целях более эффективного использования земли или договора об оказании сельскохозяйственных услуг с другими предприятиями. Организационно-правовая форма ассоциации определяется между обладателями на добровольной основе.

Обмен

62. Обмен как метод консолидации (перераспределения) проводится в два этапа:

- a) отбор всех подходящих вариантов для проведения обмена;
- b) разделение оговариваемых обменов на равноценные и неравноценные.

63. Равноценный обмен осуществляется в случае, когда стороны соглашаются (договариваются) о сделке без компенсации стоимости земли. Стороны равноценного обмена информируются о процедуре обмена, местонахождении участков и др.

64. Стороны неравноценного обмена информируются о рыночной стоимости участков, которые предстоит обменять, приблизительном объеме компенсаций, которые они могут получить, об условиях обмена и т.д.

65. Рабочая группа предложит сторонам, участвующим в обмене, несколько вариантов, которые будут ими проанализированы, оговорены и согласованы.

66. При условии аренды обмен земель может быть произведен решением собственников как на срок аренды, так и путем изменения первоначальных прав собственности (изменение права собственности).

67. В целях побуждения к применению методов перераспределения сельскохозяйственных земель могут быть использованы земли сельскохозяйственного назначения частной сферы публичной собственности административно-территориальной единицы. В данном случае стороной обмена является соответствующий местный совет.

Укрупнение

68. Консолидация сельскохозяйственных земель с общими границами путем укрупнения осуществляется в соответствии со статьей 12 Закона о формировании объектов недвижимого имущества № 354-XV от 28 октября 2004 г.

69. Проект укрупнения сельскохозяйственных земель является неотъемлемой частью Проекта консолидации и включает:

- а) графическую часть;
- б) текстовую часть (обоснование элементов проекта).

Графическая часть проекта укрупнения отражает пространственное размещение земель, которые утратят свою идентификацию (кадастровый номер) после включения в консолидированный участок земли. Консолидированному участку земли посредством укрупнения будет присвоен новый кадастровый номер.

Новое определение границ

70. Метод нового определения границ используется в случаях, когда пространственное размещение земель нескольких владельцев в существующих границах не соответствует по разным причинам (опасность эрозии, избыток подземных вод и т.д.) возможностям рациональной эксплуатации. Вместе с тем в условиях другого пространственного размещения проблема может быть разрешена положительно.

71. При консолидации земель методом нового определения границ собственники земли отказываются от существующих границ земель и добровольно соглашаются с новыми границами земель, установленными путем предварительных консультаций.

72. Отказ от существующих границ с целью применения метода консолидации путем нового определения границ осуществляется на основе решения собственника, заверенного ответственным лицом органа местного публичного управления.

73. При условии нового определения границ, на основании решения собственников об отказе от существующих границ и решения местного совета, владельцам земли будут заменены удостоверения прав на землю документом, удостоверяющим права собственников земли. Предыдущие документы о праве на землю будут аннулированы на основании решения собственника и местного совета.

74. Территориальные кадастровые офисы должны перерегистрировать документы, удостоверяющие права собственников земли во вновь определенных границах в соответствии с действующим законодательством.

План изложения пожеланий

75. В процессе обсуждений между автором проекта и его участниками будут определены пожелания каждого обладателя. План изложения пожеланий включает следующие разделы:

- a) план предложенных продаж;
- b) план востребованной купли;
- c) план предложенного обмена;
- d) план востребованного обмена;
- e) план предложенной аренды;
- f) план востребованной аренды;
- g) план ассоциированных земель;
- h) план предложений по новому определению границ;
- i) план укрупнения земель.

76. В зависимости от числа участников в процессе консолидации и разнообразия пожеланий 2-3 плана могут сочетаться в одном с использованием разных цветов для разных пожеланий.

77. К каждому плану изложения пожеланий прилагается список участников Проекта консолидации, запрашивающих применения одного из методов консолидации земли.

78. Составление плана изложения пожеланий производится в соответствии с инструкцией, утвержденной Министерством сельского хозяйства и пищевой промышленности. В процессе переговоров пожелания участников консолидации могут быть изменены.

Раздел 4. Оценка сельскохозяйственных

земель в целях консолидации

79. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных земель в целях консолидации осуществляется автором Проекта консолидации в случае купли-продажи, неравноценного обмена, а также долгосрочной аренды. Рыночная оценка земель может запрашиваться и в других случаях.

80. В целях определения рыночной стоимости земель, подлежащих консолидации, применяется упрощенная форма метода приблизительного анализа продажи на рынке земли. В случае оценки благоустройства земли (системы ирригации, осушения/дренажа, лесные насаждения, виноградники или садовые насаждения и т.д.) наряду с методом приблизительного анализа применяется и метод стоимости.

81. Метод приблизительного анализа продаж основывается на определении стоимости сельскохозяйственной земли путем сравнения с другими идентичными сельскохозяйственными землями, продаваемыми или предлагаемыми для продажи в данном населенном пункте.

82. Для определения стоимости земель, подлежащих консолидации, будет применен метод массовой оценки. Особенность массовой оценки состоит в использовании незначительного числа факторов, воздействующих на стоимость, а именно:

- a) площадь земли;

- b) бонитет;
- с) рыночные условия (дата, год продажи);
- d) расположение оцененной земли.

83. Процедура оценки земли методом приблизительного анализа продаж включает:

- a) анализ рынка сельскохозяйственных земель в данной местности, отбор сопоставимой сделки, сбор другой информации относительно факторов воздействия на стоимость;
- b) оценка стоимости каждого балло-гектара сельскохозяйственных земель в данной местности;
- с) оценка фактора воздействия;
- d) оценка стоимости конкретной земли по формуле:

$W = S \times B \times K1 \times K2 \times K3$, где:

W - оценка стоимости участка;

S - площадь участка;

B - средний бонитет участка, определенный согласно почвенному плану;

K1 - стоимость балло-гектара;

K2 - коэффициент увеличения или уменьшения в зависимости от рыночных условий (динамика рыночной стоимости сельскохозяйственной земли);

K3 - коэффициент увеличения или уменьшения в зависимости от расположения оцененного участка.

84. В случае, если оцененный участок благоустроен (засажены виноградниками и т.д.), к приблизительной стоимости земли прибавляется стоимость благоустройства территории. Одним из методов, используемых при оценке стоимости благоустройства, может быть линейный метод, основанный на стоимости нового построенного объекта (основанный, посаженный) и изношенности на момент оценки.

85. В случае, если многолетние насаждения не обрабатывались более 2-3 лет, они не будут оцениваться как благоустроенные. Конечная стоимость участка определяется снижением стоимости работ по раскорчевке многолетних насаждений.

86. Независимо от примененного метода оценки стороны, участвующие в сделке (купля-продажа, обмен или аренда), самостоятельно договариваются о стоимости. Рабочая группа на базе методов оценки, предусмотренных настоящим положением, предлагает сторонам рекомендуемую стоимость участков. Вместе с тем рабочая группа не вмешивается в случае, если стороны уже завершили переговоры.

Раздел 5. Геодезические работы в целях консолидации сельскохозяйственных земель

87. В процессе консолидации сельскохозяйственных земель применяется геодезическая база (геодезические опорные точки и т.д.), использованная в процессе массовой регистрации сельскохозяйственных земель.

88. При отсутствии геодезических опорных точек (или недостаточного количества) при необходимости рабочая группа выполняет нужные геодезические работы. Новые геодезические опорные точки и измененные координаты участков будут рассчитываться в той же системе, в которой был разработан кадастровый план данной местности.

89. При необходимости геодезические работы в процессе консолидации сельскохозяйственных земель будут выполнены автором проекта в соответствии с требованиями, предусмотренными инструкциями Агентства земельных отношений и кадастра.

Раздел 6. Ведение переговоров относительно спроса и предложения в процессе консолидации сельскохозяйственных земель

90. На основе опросников по изложению пожеланий, списка участников процесса консолидации сельскохозяйственных земель, плана пожеланий, методов консолидации, приведенных в главе III, рабочая группа разрабатывает несколько вариантов перераспределения земельных участков.

91. Целью этапа переговоров является разработка предложений по выполнению пожеланий собственников, повышению доверия к процессу консолидации, стимулированию принятия необходимых решений, исключению неправильных формулировок и др. Для этого по предложению участников процесса консолидации решением местного совета создается комитет участников процесса консолидации. Одной из основных функций комитета является поддержание постоянного контакта с участниками процесса консолидации и обеспечение прозрачности процесса рассмотрения проблем и принятия решений.

92. В процессе переговоров не допускаются принудительные действия (нажим) в отношении участников.

93. Срок ведения переговоров устанавливается автором Проекта консолидации, согласовывается с примаром административно-территориальной единицы и доводится до сведения (под роспись) всех сторон, участвующих в консолидации.

94. Длительность переговоров определяется условиями и графиком разработки Проекта консолидации, но не более одного календарного месяца. Если стороны не пришли к согласию в течение установленного для переговоров периода, они исключаются на текущий год из перечня лиц, пользующихся льготами, предусмотренными проектом.

95. На основании проведенных переговоров рабочая группа составляет:

- a) перечень лиц, которые согласились на покупку-продажу земель;
- b) перечень лиц, которые согласились на долгосрочную аренду земель;
- c) список собственников земли, которые согласились на обмен земель;
- d) список собственников земли, которые согласились на ассоциирование земель;
- e) перечень объединенных участков земли;
- f) список собственников, согласившихся с новым определением границ земель.

Раздел 7. Разработка заключительного Плана перераспределения

96. Заключительный План перераспределения земель разрабатывается на основании перечней, указанных в пункте 95, и представляет собой графическое изображение объединенных участков. В заключительном Плане перераспределения разными цветами будут обозначены проданные, арендованные, обмененные, ассоциированные, укрупненные участки, а также участки с вновь определенными границами.

97. Заключительный План перераспределения земель утверждается решением местного совета и после регистрации измененных прав собственности согласно Проекту консолидации используется для актуализации существующего кадастрового плана.

VI. Утверждение Проекта консолидации

98. Рабочая группа представляет местному совету для рассмотрения Проект консолидации, включающий:

- a) пояснительную записку к проекту;

- b) перечни, составленные согласно пункту 95;
- c) план организации и обустройства сельскохозяйственных земель, разработанный согласно пункту 51;
- d) заключительный план перераспределения земель, разработанный согласно пункту 96.

99. Пояснительная записка к проекту включает следующее:

- a) описание процедуры начала работ;
- b) описание объекта консолидации;
- c) описание использованных методов консолидации;
- d) оценка Проекта консолидации;
- e) достигнутые результаты;
- f) выводы на перспективу.

В зависимости от ситуации пояснительная записка может включать и другие обоснования предпринятых действий в процессе разработки Проекта консолидации.

100. Местный совет рассматривает представленные документы и решение по Проекту консолидации, разработанному для соответствующего населенного пункта.

VII. Заключение договоров

101. На основании решения об утверждении Проекта консолидации рабочая группа оформляет следующие юридические документы (договоры):

- a) договоры купли-продажи;
- b) договоры эквивалентного обмена;
- c) договоры неэквивалентного обмена;
- d) договоры обмена на условиях долгосрочной аренды;
- e) договоры долгосрочной аренды;
- f) договоры ассоциирования (примерный устав объединения собственников земель);
- g) акт, удостоверяющий права собственников на укрупненные участки;
- h) акты, удостоверяющие права обладателя измененных участков в результате нового определения их границ.

102. Договоры купли-продажи, обмена заверяются ответственными лицами, уполномоченными органами местного публичного управления, в соответствии с Законом о нотариате № 1453-XV от 8 ноября 2007 г. В случае укрупнения участков или их укрупнения путем нового определения границ акты, удостоверяющие права собственников земель, выдаются на основании решения местного совета и подписываются примаром административно-территориальной единицы в установленном порядке.

VIII. Регистрация прав согласно

Проекту консолидации

103. Для регистрации прав, измененных в процессе внедрения Проекта консолидации, рабочая группа оформляет дело с кадастровыми документами, включающее:

- a) решение местного совета об утверждении Проекта консолидации;
- b) Проект консолидации;
- c) договоры, акты, удостоверяющие права собственников земель, оформленные и утвержденные согласно пунктам 102, 103 (в трех экземплярах);

d) перечень новых координат участков, которые были изменены в процессе внедрения Проекта консолидации.

104. На основании решения местного совета об утверждении Проекта консолидации (согласно доверенности, заверенной ответственным лицом, уполномоченным органом местного публичного управления, в соответствии с Законом о нотариате № 1453-XV от 8 ноября 2002 г., статьей 702 Земельного кодекса № 828-XII от 25 декабря 1991 г.) руководитель рабочей группы представляет, а территориальный кадастровый офис, в радиусе действия которого находится населенный пункт, в котором внедряется Проект консолидации, получает посредством акта о приеме-передаче дело с кадастровыми документами (в двух экземплярах), подготовленными согласно пункту 103.

105. Территориальный кадастровый офис рассматривает и решает в соответствии с Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543 от 25 февраля 1998 г. вопросы, связанные с материалами, представленными для регистрации согласно настоящему положению.

106. На основании перечня участков, предложенных для укрупнения в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества № 354-XV от 28 октября 2004 г., территориальный кадастровый офис выдает сертификат установленного Правительством образца на созданный объект недвижимости и единый кадастровый план укрупненных участков (документ, удостоверяющий права собственника земли).

107. В установленные законодательством сроки территориальный кадастровый офис передает руководителю рабочей группы один экземпляр кадастровых документов, представленных согласно подпункту с) пункта 103. На всех кадастровых документах, удостоверяющих право на земли, проставляется печать регистратора.

IX. Завершение работ над Проектом консолидации

108. Руководитель рабочей группы посредством акта о приеме-передаче представляет органу местного публичного управления два экземпляра кадастровых материалов, зарегистрированных территориальным кадастровым офисом.

109. Орган местного публичного управления передает собственникам земель под роспись о получении соответствующие договоры, сертификаты о создании (укрупнении) зарегистрированных объектов недвижимости, оформленных в установленном порядке, и сертификаты, удостоверяющие права собственников земель.

110. Рабочая группа формирует техническое дело (в одном экземпляре), включающее:

- a) собранные материалы для разработки Проекта консолидации согласно пункту 27;
- b) протоколы, составленные в процессе консолидации;
- c) информацию об осуществленных геодезических измерениях;
- d) расчеты, выполненные в процессе разработки предложений по оценке земель;
- e) план пожеланий;
- f) другие технические документы, послужившие обоснованием для принятия решений.

111. Работы по разработке и внедрению Проекта консолидации считаются завершенными на основании:

- a) акта о приеме-передаче, подписанного примаром административно-территориальной единицы, кадастровых документов, зарегистрированных территориальным кадастровым офисом;

- b) акта о приеме-передаче технического дела, подписанного государственным предприятием в области консолидации;
- c) акта проверки работ со стороны заказчика.

Х. Особенности Проекта групповой консолидации

Раздел 1. Общие понятия

112. Проект групповой консолидации разрабатывается в случае, когда в соответствующем населенном пункте группа собственников запрашивает (соглашается на) процесс консолидации, в то время как большинство собственников (51% + 1) удовлетворено размещением и размерами участков, которыми располагают. В этом случае действия по организации земель выполняются по мере необходимости защиты, улучшения, рациональной и эффективной организации земель, включенных в процесс консолидации.

113. Проект консолидации сельскохозяйственных земель, находящихся в собственности группы собственников, разрабатывается в большинстве случаев в целях:

- a) ассоциирования (объединения);
- b) совместного использования услуг по возделыванию земель;
- c) орошения, осушения (строительство, реконструкция ирригационных, осушительных систем);
- d) посадки садов, виноградников, рационального использования существующих многолетних насаждений;
- e) защиты от оползней и эрозии почвы, других природных разрушительных факторов;
- f) в других целях.

114. Проект групповой консолидации сельскохозяйственных земель по своей форме включает те же два раздела (перераспределение, организация и обустройство сельскохозяйственных земель), что и проект комплексной консолидации сельскохозяйственных земель.

115. Процесс организации и обустройства земель направлен на выполнение требований и возможностей земель в процессе консолидации, в особенности на реализацию мер по защите почв.

116. Перераспределение земель осуществляется исходя из того, что участникам процесса консолидации известны пожелания каждого из них.

Раздел 2. Содержание Проекта

групповой консолидации

117. Разработка и внедрение Проекта групповой консолидации включает следующие этапы:

- a) начало работ;
- b) разработка Проекта консолидации;
- c) утверждение проекта местным советом;
- d) регистрация (перерегистрация) кадастровых документов в рамках Проекта консолидации;
- e) завершение работ по разработке проекта.

118. Независимо от вида Проекта консолидации, процесс разработки и утверждения проекта, содержание и способы представления кадастровых материалов для регистрации в

кадастровых офисах, условия и порядок завершения работ над проектом те же, что и при комплексной консолидации.

XI. Особенности Проекта индивидуальной консолидации

119. Проект консолидации сельскохозяйственных земель в соответствии с настоящим положением может быть разработан и по просьбе одного физического или юридического лица о создании консолидированной собственности в данном населенном пункте (проект индивидуальной консолидации).

120. Как правило, Проект индивидуальной консолидации инициируется в случае, когда юридическое или физическое лицо намеревается:

приобрести участок земли для создания сельскохозяйственного предприятия;

увеличить площадь принадлежащей ему земли посредством купли-продажи или долгосрочной аренды;

укрупнить принадлежащие ему участки, разбросанные по территории.

121. В целях осуществления Проекта индивидуальной консолидации, инициированного физическим или юридическим лицом, автор проекта может включить в процесс на добровольных началах, и других лиц - собственников земель.

122. Организация и обустройство сельскохозяйственных земель выполняются по мере необходимости проведения противоэрозионных мер защиты земель, включенных в процесс разработки Проекта индивидуальной консолидации. По просьбе собственника могут быть рассмотрены и решены и другие вопросы, связанные с обустройством земли, такие как: создание многолетних насаждений, строительство (реконструкция) оросительных, осушительных систем и др.

123. Проект индивидуальной консолидации сельскохозяйственных земель предполагает те же этапы (перераспределение, организация и обустройство сельскохозяйственных земель), что и комплексный проект консолидации.

XII. Контроль и мониторинг процесса консолидации сельскохозяйственных земель

124. В целях мониторинга процесса консолидации все предприятия, осуществляющие работы по разработке и внедрению проекта консолидации, независимо от источника финансирования, должны представить:

а) государственному специализированному учреждению в данной области - один экземпляр проекта консолидации;

б) Министерству сельского хозяйства и пищевой промышленности ежемесячно, к первому числу соответствующего месяца, - информацию о предпринятых действиях в предыдущем месяце по каждому проекту в отдельности.

125. Министерство сельского хозяйства и пищевой промышленности осуществляет контроль за выполнением работ по консолидации сельскохозяйственных земель государственными, муниципальными или частными предприятиями, независимо от источника финансирования.

XIII. Заключительные положения

126. В целях применения положений настоящего положения Министерство сельского хозяйства и пищевой промышленности разрабатывает и утверждает в месячный срок образцы необходимых документов для внедрения процесса консолидации, а именно:

а) критерии выбора населенного пункта для разработки проекта консолидации;

- b) разрешение, подтверждающее деятельность в рамках разработки проекта консолидации;
- c) опросник для определения мнений участников в процессе консолидации сельскохозяйственных земель;
- d) перечень участников процесса консолидации сельскохозяйственных земель;
- e) перечень собственников, обратившихся с просьбой о купле-продаже земли;
- f) перечень собственников, пожелавших передать или арендовать участки земли на долгосрочный период;
- g) перечень собственников, желающих объединения земель;
- h) перечень собственников, желающих осуществить обмен участками земли;
- i) акт оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных земель в целях консолидации;
- j) перечень собственников, участвовавших в переговорах и согласившихся с условиями купли-продажи земель;
- k) перечень собственников, участвовавших в переговорах и согласившихся с условиями долгосрочной аренды земель;
- l) перечень собственников земли, согласившихся с условиями обмена земель;
- m) перечень собственников земель, согласившихся с условиями ассоциирования;
- n) перечень участков земли, предложенных для укрупнения;
- o) перечень собственников, согласившихся с новым определением границ участков;
- p) договор купли-продажи сельскохозяйственного участка в процессе консолидации (в виде рекомендации);
- q) договор обмена сельскохозяйственными участками земли в целях консолидации (эквивалентного, неэквивалентного, на условиях долгосрочной аренды) (в виде рекомендации);
- r) договор долгосрочной аренды сельскохозяйственных участков в процессе консолидации (в виде рекомендации);
- s) устав объединений собственников земель, других форм ассоциирования и кооперирования;
- t) программа социологического опроса.