

# **ЗАКОН**

## **О НЕКОТОРЫХ ОСОБЕННОСТЯХ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

Принят областной Думой

15 декабря 2005 года

### **Статья 1. Сфера действия настоящего Закона Воронежской области**

1. Настоящий Закон Воронежской области определяет особенности правоотношений в сфере оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (далее – земельные участки) и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (далее – земельные доли) на территории Воронежской области в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними законами Воронежской области.

2. Особенности оборота земельных участков и земельных долей на территории Воронежской области основываются на принципах, установленных федеральным законодательством и настоящим Законом Воронежской области.

3. Приватизация земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территории Воронежской области, осуществляется с 1 марта 2005 года.

### **Статья 2. Полномочия Воронежской областной Думы в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения**

К полномочиям Воронежской областной Думы в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения относится:

1) принятие законодательных актов Воронежской области в части оборота земель сельскохозяйственного назначения в пределах компетенции Воронежской области;

2) осуществление контроля в пределах своей компетенции за соблюдением законов Воронежской области по обороту земель сельскохозяйственного назначения;

3) иные полномочия, предусмотренные федеральным и областным законодательством.

### **Статья 3. Полномочия администрации Воронежской области в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения**

К полномочиям администрации Воронежской области в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с действующим законодательством относится:

- 1) определение уполномоченного исполнительного органа государственной власти Воронежской области, осуществляющего от имени и в интересах Воронежской области государственное управление в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения (далее – уполномоченный орган);
- 2) определение механизма реализации положений, установленных настоящим Законом Воронежской области;
- 3) иные полномочия, предусмотренные федеральным и областным законодательством.

### **Статья 4. Полномочия уполномоченного органа**

К полномочиям уполномоченного органа в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с действующим законодательством относится:

- 1) участие от имени и в интересах Воронежской области в правоотношениях, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, в том числе приобретение в собственность Воронежской области отчуждаемых земельных участков и земельных долей;
- 2) принятие решений о покупке и об отказе от покупки земельных участков в собственность Воронежской области;
- 3) принятие решений о подаче заявлений в суд и об отказе от подачи таких заявлений в суд в порядке пункта 3 статьи 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» о принудительном изъятии у собственника земельного участка при его ненадлежащем использовании или неиспользовании в соответствии с целевым назначением в течение трех лет;
- 4) принятие решения в пределах своей компетенции в порядке пункта 4 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» о предоставлении в собственность земельного участка, переданного в аренду гражданину или юридическому лицу и находящегося в государственной собственности Воронежской области, или об отказе в его предоставлении в собственность;
- 5) иные полномочия, предусмотренные федеральным и областным законодательством.

## **Статья 5. Средство массовой информации, в котором подлежат опубликованию сообщения по обороту земель сельскохозяйственного назначения**

Средством массовой информации, в котором в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» подлежат опубликованию все сообщения, связанные с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, является газета «Коммуна».

## **Статья 6. Предельные размеры земельных участков**

1. Минимальный размер образуемого нового земельного участка устанавливается на территории Воронежской области в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве в размере 200 гектаров за исключением случаев, установленных настоящей статьей.

2. Минимальные размеры земельных участков, формируемых в ходе разграничения государственной собственности на землю, устанавливаются равными фактическим, в случае если размеры данных участков менее 200 гектаров.

3. Предельный минимальный размер земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель устанавливается на территории Воронежской области в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве в размере, соответствующем площади мелиоративной системы, зафиксированной Государственным актом приемки мелиоративной системы в эксплуатацию.

4. Минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель, находящихся в пользовании специализированных сельскохозяйственных организаций (племенных, семеноводческих и плодопитомнических хозяйств, тепличных комбинатов, молочных и мясных, крупного рогатого скота, свиноводческих и птицеводческих комплексов, конных заводов), устанавливается в размере 100 процентов площади первоначального земельного участка сельскохозяйственной организации на момент приватизации.

5. Минимальный размер образуемых новых земельных участков, предоставляемых или приобретаемых для создания крестьянских (фермерских) хозяйств и осуществления их деятельности, устанавливается в размере:

- 2 гектара - для овощеводства;
- 50 гектаров - для всех остальных видов деятельности за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

6. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района Воронежской области и могут находиться в собственности одного

гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается равным 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

### **Статья 7. Особенности обязательного отчуждения земельного участка или земельной доли**

1. В случае если при нарушении требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» собственник произведет отчуждение земельных участков или земельных долей в собственность Воронежской области или в случаях, установленных настоящим Законом Воронежской области, в собственность муниципального образования преимущественное право на заключение договора аренды этих земельных участков или выделенных в счет земельных долей земельных участков имеют лица, осуществляющие отчуждение этих земельных участков или земельных долей.

2. В случае если при нарушении требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» собственник не произведет в течение срока, установленного Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», отчуждение земельного участка или земельной доли, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с действующим законодательством обязан в течение десяти дней в письменной форме известить об этом уполномоченный орган.

3. Уполномоченный орган в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении требований статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или земельной доли на торгах (конкурсах, аукционах).

4. В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или земельную долю, подлежащие отчуждению в соответствии с частью 3 настоящей статьи, этот земельный участок или эту земельную долю должен приобрести в государственную собственность Воронежской области уполномоченный орган по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.

5. Отчуждение собственником земельного участка или земельной доли в порядке пункта 1 статьи 5 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» муниципальному образованию, на территории которого расположены указанные земельный участок или земельная доля, возможно только в случае отказа уполномоченного органа от покупки таких земельного участка или земельной доли в собственность Воронежской области.

## **Статья 8. Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки**

1. Заявление о принудительном изъятии у собственника земельного участка в случае его ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет направляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в суд уполномоченным органом, а в случае его отказа от подачи в суд указанного заявления – органом местного самоуправления того муниципального района, на территории которого расположен указанный земельный участок.

2. Механизм реализации положений, закрепленных в части первой настоящей статьи, определяется администрацией Воронежской области.

## **Статья 9. Купля-продажа земельного участка**

1. При продаже земельного участка Воронежская область имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов, а в случае отказа уполномоченного органа от приобретения в государственную собственность Воронежской области данного земельного участка – муниципальное образование для покупки такого земельного участка в муниципальную собственность.

2. Продавец земельного участка в соответствии с действующим законодательством обязан известить в письменной форме администрацию Воронежской области о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет.

3. Механизм реализации положений, закрепленных в части первой настоящей статьи, определяется администрацией Воронежской области.

## **Статья 10. Приобретение права собственности или права аренды на земельные участки, находящиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения**

1. Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Указанные сельскохозяйственные угодья приобретаются в собственность по цене, составляющей 20 процентов от их кадастровой стоимости.

2. Земельные участки, предоставленные религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 4 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предоставляются таким организациям в собственность бесплатно в порядке, установленном федеральными законами.

### **Статья 11. Особенности приобретения в собственность земельного участка, ранее переданного в аренду**

1. Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть приобретен таким арендатором в собственность по цене, равной 20 процентам кадастровой стоимости такого участка, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

2. Решение о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении в собственность в соответствии с действующим законодательством должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в уполномоченный орган или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

### **Статья 12. Стадии согласительных процедур**

Согласительные процедуры, применяемые при разрешении споров между участниками долевой собственности о местоположении выделяемых земельных участков в счет земельных долей и установленные настоящим Законом Воронежской области, включают в себя следующие две стадии:

- 1) проведение участниками долевой собственности переговоров;
- 2) проведение участниками долевой собственности согласительных процедур с участием уполномоченного органа.

### **Статья 13. Переговоры участников долевой собственности**

1. Первой стадией согласительных процедур, используемых для разрешения споров о местоположении выделяемого земельного участка в счет земельной доли (земельных долей), являются переговоры участников долевой собственности.

2. Переговоры проводятся в сроки и в порядке, определенные участниками долевой собственности самостоятельно.

3. В случае принятия участниками долевой собственности согласованного решения оформляется протокол, который составляется и подписывается всеми участниками переговоров в день проведения таких переговоров.

## **Статья 14. Согласительные процедуры с участием уполномоченного органа**

1. В случае недостижения согласованного решения о местоположении выделяемого земельного участка путем переговоров либо уклонения одной из сторон спора от участия в переговорах участники долевой собственности, желающие выделить земельный участок, в течение десяти календарных дней вправе обратиться в уполномоченный орган с просьбой провести согласительные процедуры по рассмотрению спора о местоположении выделяемого земельного участка.

2. Для разрешения данного спора с участием уполномоченного органа участники долевой собственности обязаны представить в уполномоченный орган:

1) заявление о проведении согласительных процедур с участием уполномоченного органа;

2) копии правоустанавливающих документов в отношении земельных долей, в счет которых их собственники намереваются выделить земельный участок (земельные участки);

3) копию (выписку) из решения общего собрания участников долевой собственности об утверждении границ части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии с пунктом 2 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (при наличии такого решения);

4) доказательства письменного извещения участником долевой собственности, желающим выделить земельный участок в счет земельной доли, остальных участников долевой собственности, в том числе копии почтовых уведомлений о вручении писем или публикации соответствующего сообщения в газете «Коммуна».

5) доказательства обращения к участникам долевой собственности о проведении первой стадии согласительных процедур – переговоров и уклонения другой стороны спора от проведения переговоров.

При подготовке к рассмотрению спора участников долевой собственности о местоположении выделяемого земельного участка уполномоченный орган вправе потребовать у данных участников долевой собственности представления дополнительных документов, необходимых для рассмотрения спора.

3. В течение тридцати календарных дней со дня поступления указанных в настоящей статье документов уполномоченный орган проводит совместное рассмотрение данного спора с участием всех заинтересованных лиц или их представителей.

4. При подготовке к рассмотрению спора уполномоченный орган вправе в соответствии с действующим законодательством обращаться за разъяснениями в территориальный орган Федерального агентства кадастра

объектов недвижимости, привлекать должностных лиц органа местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, научные и иные организации, ученых и специалистов.

5. Уведомление о рассмотрении уполномоченным органом данного спора направляется участникам долевой собственности почтовым отправлением.

6. По результатам рассмотрения спора о местоположении выделяемого земельного участка с участием уполномоченного органа принимается согласованное решение, которое подписывают все участники рассмотрения спора.

7. В случае недостижения согласованного решения по спору о местоположении выделяемого земельного участка либо уклонения одной из сторон от участия в рассмотрении спора (при ее надлежащем уведомлении) участники долевой собственности в соответствии с действующим законодательством вправе обратиться в суд.

### **Статья 15. Образование земельного участка в счет выделения невостребованных земельных долей, в состав которого включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества**

1. Образование земельного участка в счет выделения невостребованных земельных долей, в состав которого в соответствии с пунктом 5 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости, осуществляется на основании решения уполномоченного органа.

2. Уполномоченный орган вправе направить в суд заявление о признании права собственности Воронежской области на земельный участок, образованный в соответствии с пунктом 5 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в счет выделения невостребованных земельных долей.

3. Образование указанного в части 1 настоящей статьи земельного участка осуществляется на основании решения муниципального образования в случае удовлетворения уполномоченным органом мотивированного ходатайства органа местного самоуправления данного муниципального образования о предоставлении ему права принятия решения об образовании этого земельного участка в счет выделения невостребованных земельных долей и направлении в суд заявления о признании права собственности муниципального образования на этот земельный участок.

4. Механизм реализации положений, предусмотренных настоящей статьей, определяется администрацией Воронежской области.



## **Статья 16. Минимальный срок аренды земельных участков**

Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается на территории Воронежской области в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду:

для целей сенокосения и выпаса скота – один год;

для остальных целей сельскохозяйственного производства – пять лет.

## **Статья 17. Вступление в силу настоящего Закона Воронежской области**

Настоящий Закон Воронежской области вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

## **Статья 18. Признание утратившими силу отдельных законодательных актов Воронежской области**

Со дня вступления в силу настоящего Закона Воронежской области признать утратившими силу:

1) Закон Воронежской области от 2 октября 2003 года № 49-ОЗ «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области» (Коммуна, 2003, 11 октября);

2) Закон Воронежской области от 16 июля 2004 года № 35-ОЗ «О внесении изменений в Закон Воронежской области «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области» (Коммуна, 2004, 22 июля);

3) Закон Воронежской области от 12 ноября 2004 года № 71-ОЗ «О внесении изменения в статью 1 Закона Воронежской области «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области» (Коммуна, 2004, 27 ноября);

4) Закон Воронежской области от 24 марта 2005 года №12-ОЗ «О внесении изменения в Закон Воронежской области «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области» (Коммуна, 2005, 2 апреля).

**Статья 19. Приведение нормативных правовых актов в  
соответствие с настоящим Законом Воронежской  
области**

Нормативные правовые акты органов государственной власти Воронежской области и органов местного самоуправления, принятые до дня вступления в силу настоящего Закона Воронежской области, применяются в части, не противоречащей настоящему Закону Воронежской области, и подлежат приведению в соответствие с положениями настоящего Закона Воронежской области в течение трех месяцев со дня его вступления в силу.

**Глава администрации Воронежской области  
В.Г.КУЛАКОВ**

Воронеж  
28 декабря 2005 года  
№ 91-ОЗ