

Закон Амурской области
от 11 декабря 2003 г. N 278-ОЗ
"Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на
территории
Амурской области"
(с изменениями от 4 мая 2006 г., 5 сентября 2007 г., 4 июня 2009 г.)

Принят областным Советом народных депутатов 27 ноября 2003
года

Статья 1. Сфера действия настоящего закона

1. Настоящим законом в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" регулируются отношения владения, пользования и распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на территории области.
2. Действие настоящего закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

Статья 1.1. Планирование использования и охрана земель сельскохозяйственного назначения

1. Органы государственной власти области и органы местного самоуправления обязаны осуществлять планирование рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охрану в целях:
 - 1) обеспечения прав граждан на благоприятную и безопасную среду жизнедеятельности;
 - 2) обеспечения устойчивого землепользования;
 - 3) повышения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;
 - 4) обеспечения устойчивого экономического развития сельскохозяйственных товаропроизводителей.
2. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков из земель

сельскохозяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не причиняют вред земле как природному объекту, в том числе не приводят к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям.

3. Планирование рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охрана осуществляются в порядке, установленном федеральными законами и законами области.

4. В целях организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны органами государственной власти области и местного самоуправления должны разрабатываться целевые областные и муниципальные программы, предусматривающие комплекс организационных и технических мероприятий по обеспечению рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и по их охране.

5. В целях создания правовой и экономической среды, благоприятной для рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, защиты прав и интересов собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков, а также учета интересов области, муниципальных образований при осуществлении сделок с землями сельскохозяйственного назначения может создаваться организация-оператор на рынке услуг, связанных с оборотом земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Правовая форма, функции и задачи организации-оператора определяются нормативным правовым актом Правительства области.

Статья 1.2. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения

1. К особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям, подлежащим включению в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых для других целей не допускается, относятся:

1) сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-

опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования;

2) сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых на 20 и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

2. Порядок ведения перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых для других целей не допускается, утверждается постановлением Правительства области.

Статья 2. Срок начала приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

1. Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории области будет осуществляться с 1 января 2015 года, за исключением случаев, указанных в пункте 2 настоящей статьи.

2. Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется:

1) в отношении земельных участков, находящихся у граждан, осуществляющих ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или находящихся у сельскохозяйственных организаций на праве постоянного (бессрочного) пользования, - с момента вступления в силу настоящего Закона;

2) в отношении земельных участков, переданных юридическим и физическим лицам в аренду, - по истечении трех лет с момента заключения договора аренды земельного участка и при условии его надлежащего использования;

3) в отношении земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства в соответствии с пунктом 1 статьи 4(2) настоящего Закона, - по истечении пяти лет с момента заключения договора аренды этого земельного участка и при условии его надлежащего использования;

4) в отношении земельных участков, предоставляемых гражданам бесплатно в собственность в случаях, установленных пунктами 2, 3 статьи 4(2) настоящего Закона, - с момента вступления в силу настоящего Закона.

5) в отношении земельных участков, предоставляемых гражданам

для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, - с момента вступления в силу настоящего Закона.

Статья 3. Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

1. 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, - 20 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения этих земельных участков.

2. Минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на территории области устанавливается в размере 5 га.

Минимальный размер образуемых новых земельных участков устанавливается для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, исходя из возможности самостоятельного функционирования выделяемых частей искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, с учетом естественных границ на местности и не может быть менее размеров, установленных абзацем первым пункта 2 настоящей статьи.

3. Минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, указанные в абзаце первом пункта 2 настоящей статьи, не применяются для случаев: выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью являются садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем установленные минимальные размеры земельных участков; выдела земельного участка гражданам для сенокошения и выпаса скота; если участок меньшей площади образован за счет естественных границ на местности или ограничен со всех сторон землями других

категорий;

если земельный участок был предоставлен до вступления в силу настоящего Закона;

иных случаев, установленных федеральным законодательством.

4. При выделе земельного участка должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:

пригодность земель для предполагаемого (разрешенного) использования;

недопущение создания недостатков в землепользовании (вклинивание, чересполосица, дальнотемелье);

соблюдение условий выхода на дороги общего пользования для образуемых и существующих земельных участков.

5. Установленные в настоящей статье предельные размеры земельных участков, являются предельными размерами земельных участков, предоставляемых в собственность гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель сельскохозяйственного назначения.

Статья 3.1. Фонд перераспределения земель сельскохозяйственного назначения области

1. Из земель сельскохозяйственного назначения, не предоставленных физическим и юридическим лицам в собственность, во временное владение и (или) пользование или на ином праве, создается фонд перераспределения земель области (далее - фонд перераспределения) в порядке и для целей, установленных земельным законодательством Российской Федерации.

2. Распоряжение земельными участками из земель фонда перераспределения, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляют органы местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

3. Для организации учета свободных от прав третьих лиц земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности области, земель, государственная собственность на которые не разграничена, а также в целях информационного обеспечения учета таких земель исполнительный орган государственной власти области, осуществляющий функции в сфере управления государственным имуществом области, на основании сведений о

зарегистрированных правах области на соответствующие земельные участки, а также данных органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов о земельных участках, находящихся в их распоряжении, государственная собственность на которые не разграничена, формирует единую информационную базу данных о наличии в фонде перераспределения свободных от прав третьих лиц земель сельскохозяйственного назначения.

С этой целью исполнительный орган государственной власти области, осуществляющий функции в сфере управления государственным имуществом области:

- 1) исполняет функции администратора автоматизированной информационно-справочной системы (ввод информации, ее актуализация, обеспечение достоверности, сохранности, защиты коммерческой тайны, предоставление прав доступа);
- 2) заключает в установленном порядке контракты (договоры) на проведение землеустроительных работ в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и области;
- 3) контролирует сроки и качество проведения землеустроительных работ по контрактам (договорам), изготовление землеустроительной документации;
- 4) принимает решения по иным вопросам в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации и области.

4. Порядок формирования и ведения информационной базы данных о землях сельскохозяйственного назначения, составляющих фонд перераспределения, определяется Правительством области.

5. Сведения о наличии земель в фонде перераспределения являются общедоступными.

Статья 4. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для сельскохозяйственного производства

1. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, установленных частью 5 настоящей статьи и статьей 4(2) настоящего Закона.

2. Из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в том числе из

земель фонда перераспределения), в аренду гражданам и юридическим лицам могут быть переданы земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

В целях передачи в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответственно исполнительный орган государственной власти области, осуществляющий функции в сфере управления государственным имуществом области, или муниципальное образование обеспечивают подготовку и заблаговременную публикацию в газете "Амурская правда" сообщения о наличии земельных участков, предлагаемых для такой передачи.

В случае, если по истечении месяца после опубликования сообщения о наличии земельных участков, предлагаемых для такой передачи, имеется только одно заявление, такие земельные участки передаются заинтересованному лицу без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

В случае, если подано два заявления и более о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Положения третьего и четвертого абзацев настоящего пункта не распространяются на случаи, предусмотренные пунктом 6 настоящей статьи.

2.1. Утратила силу

3. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет.

Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий в зависимости от разрешенного использования устанавливается:

для выпаса скота и сенокошения - гражданами - 6 месяцев;

для иных целей - 3 года.

4. Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в

собственность по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка по его рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной:

- 1) для гражданина или юридического лица, приобретающих земельный участок по истечении трех лет с момента заключения договора аренды, - по цене, составляющей 80% кадастровой стоимости земельного участка;
- 2) для гражданина или юридического лица, приобретающих земельный участок по истечении пяти лет с момента заключения договора аренды, - по цене, составляющей 70% кадастровой стоимости земельного участка;
- 3) для гражданина или юридического лица, приобретающих земельный участок по истечении десяти лет с момента заключения договора аренды, - по цене, составляющей 50% кадастровой стоимости земельного участка;
- 4) для гражданина или юридического лица, приобретающих земельный участок по истечении пятнадцати и более лет с момента заключения договора аренды, - по цене, составляющей 30% кадастровой стоимости земельного участка.

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

6. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться: религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации - для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам - для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

7. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды на срок не менее пяти лет.

8. Приобретение в собственность сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Сельскохозяйственные угодья приобретаются в собственность по цене в размере 20 процентов кадастровой стоимости этих сельскохозяйственных угодий.

Статья 4.1. Особенности предоставления иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более 50 процентов, на праве аренды для сельскохозяйственного производства земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения,, находящиеся в государственной собственности области или муниципальной собственности, иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более 50 процентов, предоставляются на праве аренды на торгах (конкурсах, аукционах) с предварительным внесением ими арендной платы за год.

2. 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 50 процентов, заинтересованные в предоставлении земельных участков

из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности области или муниципальной собственности, обращаются с соответствующим заявлением в исполнительный орган государственной власти области, осуществляющий функции в сфере управления государственным имуществом области или орган местного самоуправления. В заявлении указывается информация об испрашиваемом земельном участке, предполагаемых целях его использования в сельскохозяйственном производстве, наличии рабочей силы и сельскохозяйственной техники, а также планируемых к применению технологиях выращивания сельскохозяйственных культур.

3. При заключении договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности области или муниципальной собственности, предоставляемых иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более 50 процентов, в договоре аренды обязательно предусматриваются условия соблюдения арендаторами экологически чистых технологий выращивания сельскохозяйственных культур, обработки почвы, а также санкции, применяемые в случае нарушения данных условий.

Статья 4.2. Бесплатное предоставление в собственность граждан земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности

1. Гражданин Российской Федерации, зарегистрированный по месту жительства в пределах Амурской области, осуществляющий ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, ранее не имевший и не имеющий в собственности земельного участка для вышеуказанной цели или права на земельную долю, имеет право однократно бесплатно получить в собственность земельный участок из находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности земель сельскохозяйственного назначения при условии его надлежащего, использования на праве аренды в течение 5 лет с момента заключения договора аренды.

Максимальный размер земельного участка, предоставляемого гражданину в собственность бесплатно для ведения крестьянского

(фермерского) хозяйства из находящихся в государственной собственности области земель сельскохозяйственного назначения, - 10 га.

Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства из находящихся в муниципальной собственности земель сельскохозяйственного назначения, устанавливаются органами местного самоуправления.

2. Граждане, пропущенные в первоначальных списках лиц, имеющих право на получение земельной доли, имеют право на основании решения суда об их праве на земельную долю получить для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, организации сельскохозяйственного предприятия бесплатно в собственность из земель, находящихся в государственной собственности области, муниципальной собственности, или из земель фонда перераспределения земельные участки в размере земельной доли, установленной по данному хозяйству на момент его реорганизации. Граждане, заинтересованные в передаче в собственность земельного участка из земель фонда перераспределения, подают заявление с приложенным решением суда, подтверждающим их право на земельную долю, в исполнительный орган государственной власти области, осуществляющий функции в сфере управления государственным имуществом области (в случае, если земельный участок находится в собственности области), или в соответствующий орган местного самоуправления - в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В случае принятия решения об отчуждении в установленном порядке в собственность граждан земельных участков из земель фонда перераспределения, государственная собственность на которые не разграничена, соответствующий орган местного самоуправления уведомляет о принятом решении исполнительный орган государственной власти области, осуществляющий функции в сфере управления государственным имуществом области.

3. Сельскохозяйственные угодья сельскохозяйственных организаций, на которые распространялись особые условия реорганизации и приватизации в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные таким организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды, в случае банкротства или отказа организации от права постоянного

(бессрочного) пользования, аренды после передачи их в фонд перераспределения земель могут бесплатно предоставляться в собственность для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, организации сельскохозяйственного предприятия следующим категориям граждан:

- 1) работникам этих сельскохозяйственных организаций, в том числе временно отсутствующим, за которыми в соответствии с законодательством Российской Федерации сохраняется место работы;
- 2) пенсионерам этих сельскохозяйственных организаций, проживающим на территориях, где расположены указанные организации;
- 3) лицам, уволенным из этих сельскохозяйственных организаций по сокращению численности или штата работников после 1 января 1992 г. В их число не включаются временные, сезонные работники, а также лица, работающие по гражданско-правовым договорам, и совместители, основное место работы которых находится в другой организации;
- 4) лицам, получившим инвалидность во время работы в этих сельскохозяйственных организациях, проживающим на территориях, где расположены указанные организации.

Размер земельного участка, предоставляемого вышеуказанным гражданам, в зависимости от того, из каких земель предоставляется такой земельный участок, определяется исполнительным органом государственной власти области, осуществляющим функции в сфере управления государственным имуществом области, либо соответствующим органом местного самоуправления, имеющим право распоряжаться землями фонда перераспределения, и не может быть более 10 га.

Формирование земельного участка производится за счет средств заявителя.

4. Положения пункта 3 настоящей статьи не применяются в отношении сельскохозяйственных угодий, предоставленных сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды из фонда перераспределения земель.

Статья 5. Обязанность лица произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель

сельскохозяйственного назначения, которые не могут ему принадлежать на праве собственности

1. В случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались 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 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и (или) пункта 1 статьи 3 настоящего Закона, такой земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником в порядке, установленном Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения. В случае, если в нарушение требований статьи 3 указанного Федерального закона и (или) пункта 1 статьи 3 настоящего Закона собственник не произведет в течение установленного срока отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, управление Федеральной регистрационной службы по Амурской области обязано в течение десяти дней в письменной форме известить об этом исполнительный орган государственной власти области, осуществляющий функции в сфере управления государственным имуществом области.

2. Департамент администрации области по управлению государственным имуществом области в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении требований статьи 3 указанного федерального закона и (или) пункта 1 статьи 3 настоящего закона, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).

3. В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, этот земельный участок или долю должна приобрести область либо в случаях, установленных частью 4 настоящей статьи, муниципальное образование по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.

4. Органы местного самоуправления вправе направить в исполнительный орган государственной власти области,

осуществляющий функции в сфере управления государственным имуществом области, ходатайство о намерении приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случаях, если:

- 1) отчуждаемый земельный участок необходим для выполнения полномочий органов местного самоуправления при решении вопросов местного значения;
- 2) в соответствии со схемой территориального планирования муниципального образования земельный участок предназначен для развития индивидуального огородничества, садоводства, животноводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, компактного размещения крестьянских (фермерских) хозяйств и личных подсобных хозяйств;
- 3) земельный участок необходим для размещения объектов местного значения при отсутствии других вариантов их размещения;
- 4) земельный участок необходим для создания особо охраняемых природных территорий местного значения.

Статья 6. Принудительное изъятие у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

1. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с нормами федерального законодательства может быть изъят в судебном порядке у его собственника в случаях:

- 1) если земельный участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства, не используется для этой цели в течение трех лет;
- 2) ненадлежащего использования земельного участка.

2. Случаи ненадлежащего использования земельного участка его собственником должны подтверждаться фактами, свидетельствующими о том, что его использование осуществляется с нарушениями установленных земельным законодательством правил рационального использования земли, таких как:

- 1) систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и по предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;
- 2) отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при

их хранении, использовании и транспортировке, в том числе повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

3) использование земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

4) иные предусмотренные федеральным законодательством нарушения правил рационального использования земель.

За ненадлежащее использование земельного участка к нарушителю земельного законодательства применяются меры административного воздействия в виде наложения штрафов специально уполномоченным органом по осуществлению государственного земельного контроля.

Одновременно с наложением административного взыскания орган, осуществляющий государственный земельный контроль, выносит собственнику земельного участка предупреждение за нарушения земельного законодательства и предписание об их устранении.

Предупреждение направляется исполнительному органу государственной власти области, осуществляющему функции в сфере управления государственным имуществом области, или органу местного самоуправления, предоставившему земельный участок в собственность.

3. После получения предупреждения исполнительный орган государственной власти, осуществляющий функции в сфере управления государственным имуществом области, или орган местного самоуправления, предоставивший земельный участок в собственность, направляет собственнику земельного участка уведомление о принудительном изъятии у него земельного участка.

Если собственник письменно в течение одного месяца после его уведомления сообщит органу, принявшему решение о принудительном изъятии земельного участка, о согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов по правилам, установленным федеральным законодательством.

Если собственник в течение одного месяца после его уведомления в письменном виде заявит о своем несогласии с решением об изъятии у него земельного участка или в течение одного месяца не сообщит о несогласии или согласии исполнить решение о принудительном изъятии земельного участка, уполномоченным органом принимается решение об обращении в суд.

4. Заявление в суд о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

при его ненадлежащем использовании в течение трех лет или использовании в течение трех лет не в соответствии с целевым назначением направляется исполнительным органом государственной власти, осуществляющим функции в сфере управления государственным имуществом области, за исключением случаев, установленных частью 5 настоящей статьи.

5. Заявление в суд о принудительном изъятии у собственников земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его ненадлежащем использовании в течение трех лет или использовании в течение трех лет не в соответствии с целевым назначением направляется органом местного самоуправления, на территории которого находится земельный участок, в случаях, если:

- 1) земельный участок необходим для выполнения полномочий органов местного самоуправления при решении вопросов местного значения;
- 2) земельный участок в соответствии со схемой территориального планирования муниципального образования предназначен для развития индивидуального огородничества, садоводства, животноводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, компактного размещения при создании и развитии крестьянских (фермерских) хозяйств и личных подсобных хозяйств;
- 3) земельный участок необходим для размещения объектов местного значения при отсутствии других вариантов его размещения;
- 4) земельный участок необходим для создания особо охраняемых природных территорий местного значения.

Статья 7. Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

1. При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения область имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.
2. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме исполнительный орган государственной власти области, осуществляющий функции в сфере управления государственным имуществом области, 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 превышать девяносто дней.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

3. Распоряжение губернатора области о приобретении в собственность области земельного участка должно быть издано и направлено продавцу в течение 30 дней с момента поступления извещения.

4. В случае, если область откажется от покупки либо не уведомит продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец вправе в течение года продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении.

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.

5. В соответствии с федеральным законодательством в случае, если сделка по продаже земельного участка совершена с нарушением преимущественного права покупки, она является ничтожной.

Статья 8. Сообщения о проведении общего собрания участников долевой собственности, о выделе земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

Сообщения о проведении общего собрания участников долевой собственности, о выделе земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения опубликовываются в газете "Амурская правда".

Статья 8.1. Утратила силу

Статья 8.2. Порядок проведения согласительных процедур по спорам о местоположении земельных участков, выделяемых в счет земельных долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

1. Согласительные процедуры, применяемые при разрешении споров между участниками долевой собственности о местоположении выделяемых земельных участков в счет земельных долей включают в себя:

- 1) проведение участниками долевой собственности переговоров;
- 2) проведение участниками долевой собственности согласительных процедур с привлечением согласительной комиссии.

2. Переговоры проводятся в сроки, установленные участниками долевой собственности самостоятельно, и в определенном ими порядке.

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

3. В случае, если путем переговоров согласованное решение о местоположении выделяемого земельного участка не достигнуто либо одна из сторон спора уклоняется от участия в переговорах, участники долевой собственности, желающие выделить земельный участок, в течение тридцати календарных дней вправе обратиться в согласительную комиссию, созданную решением главы муниципального образования по месту расположения выделяемого земельного участка, с просьбой провести согласительные процедуры по рассмотрению спора о местоположении выделяемого земельного участка.

Согласительная комиссия создается из представителей органов местного самоуправления, представителей сельскохозяйственной организации, специалистов специально уполномоченных государственных органов по осуществлению государственного земельного контроля (по согласованию), а также одинакового числа представителей заинтересованных сторон (по согласованию). При необходимости в состав согласительной комиссии могут быть приглашены и представители других государственных органов и общественных организаций.

Согласительная комиссия действует на постоянной основе.

Персональный состав согласительной комиссии и порядок проведения ее заседаний устанавливаются главой муниципального образования.

4. Инициатором согласительных процедур выступает участник долевой собственности, пожелавший выделить земельный участок в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, который подает соответствующее заявление в согласительную комиссию.

В заявлении указываются возражения, поступившие от участников долевой собственности, либо возражения от заявителя по поводу решения общего собрания участников долевой собственности об

утверждении границ части земельного участка, находящегося в долевой собственности, предназначенного для выделения в первоочередном порядке в счет земельных долей, а также обоснование несогласия с возражениями или с решением общего собрания участников долевой собственности.

К заявлению прилагаются:

- 1) копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов в отношении земельных долей, в счет которых их собственники намереваются выделить земельный участок (земельные участки);
- 2) копия (выписка) решения общего собрания участников долевой собственности об утверждении границ местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей (при наличии такого решения);
- 3) 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 "Амурская правда" (при наличии такого извещения);
- 4) доказательства обращения к участникам долевой собственности с предложением о проведении переговоров и уклонения другой стороны спора от проведения переговоров;
- 5) копии возражений, поступивших в письменном виде.

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

При необходимости согласительная комиссия инициирует проведение экспертизы обоснованности претензий в соответствующих государственных органах.

5. Согласительная комиссия в течение тридцати календарных дней со дня поступления соответствующего заявления проводит рассмотрение данного спора с участием всех заинтересованных лиц или их представителей.

6. По результатам рассмотрения спора о местоположении выделяемого земельного участка в счет земельных долей в праве общей собственности на земельный участок из земель

сельскохозяйственного назначения, согласительной комиссией принимается согласованное решение, которое подписывают все участники рассмотрения спора.

В случае недостижения согласованного решения или несогласия участников спора с решением согласительной комиссии споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

Статья 9. Выделение в самостоятельный земельный участок неиспользуемой части находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и признание на него права государственной собственности области или муниципальной собственности

1. Земельные доли, собственники которых не распорядились ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невыостребованные земельные доли), подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости.

Образование этого земельного участка осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти области, осуществляющего функции в сфере управления государственным имуществом области. Органы местного самоуправления вправе принять решение об образовании земельного участка в счет невыостребованных долей в случаях:

1) принятия органом государственной власти области, осуществляющим функции в сфере управления государственным имуществом области, решения об отказе области от формирования земельного участка, образуемого в счет невыостребованных земельных долей, в течение тридцати дней после получения уведомления от органа местного самоуправления о необходимости использования данного земельного участка для выполнения полномочий при решении вопросов местного значения, а также для развития индивидуального огородничества, садоводства, животноводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, компактного размещения крестьянских (фермерских) хозяйств и личных подсобных хозяйств;

2) образования земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного частью 2 статьи 3

настоящего Закона;

3) нарушения на земельном участке требований экологического и природоохранного законодательства.

2. Общее собрание участников долевой собственности вправе принять решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, площадь которой равна сумме площади невостребованных земельных долей. В случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности о местоположении части земельного участка в счет невостребованных земельных долей согласование местоположения границ образуемого земельного участка осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости". Сообщение о невостребованных земельных долях с указанием их собственников публикуется в газете "Амурская правда" органом, принявшим решение об образовании земельного участка в счет невостребованных земельных долей.

Область или в случае отказа области от своего преимущественного права муниципальное образование, на территории которого находится такой земельный участок, вправе направить в суд заявление о признании права государственной собственности области или муниципальной собственности на этот земельный участок.

Исполнительный орган государственной власти области, осуществляющий функции в сфере управления государственным имуществом области, или орган местного самоуправления, принявшие решение об образовании такого земельного участка, вправе направить в суд заявление о признании права государственной собственности области или муниципальной собственности на этот земельный участок.

Статья 9.1. Утратила силу

Статья 10. Заключительные положения

1. Органам государственной власти и органам местного самоуправления области привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим законом в течение шести месяцев со дня вступления его в силу.

Нормативные правовые акты органов государственной власти и органов местного самоуправления области до приведения их в соответствие с настоящим законом применяются в части, не

противоречащей настоящему закону.

2. Признать утратившими силу:

Закон Амурской области от 05.03.2003 N 188-ОЗ "О предельных размерах земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения";

Решение малого Совета Амурского областного Совета народных депутатов от 09.06.92 N 87 "Об установлении предельных размеров земельных участков".

Статья 11. Вступление настоящего закона в силу

Настоящий закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его первого официального опубликования.

Губернатор Амурской области Л.В. Коротков

г. Благовещенск

11 декабря 2003 г.

N 278-ОЗ