

Закон Тульской области от 7 июня 2004 г. N 452-ЗТО "Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Тульской области" (принят постановлением Тульской областной Думы от 27 мая 2004 г. N 60/1733) (с изменениями от 27 июля 2006 г., 4, 18 декабря 2008 г.)

## Глава 1. Общие положения

Статья 1. Сфера действия настоящего Закона

1. Настоящий Закон определяет особенности правоотношений, связанных с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, расположенными в Тульской области.

2. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения основываются на принципах, закрепленных федеральным законодательством, в том числе на :

1) преимущественном праве Тульской области на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;

2) Утратил силу

Статья 2. Участники отношений, регулируемых настоящим Законом

1. Участниками отношений, регулируемых настоящим Законом, являются граждане, юридические лица, Тульская область, муниципальные образования Тульской области (далее - муниципальные образования).

2. В отношениях, связанных с оборотом земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, от имени Тульской области выступает администрация Тульской области.

3. В отношениях, связанных с оборотом земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, от имени муниципального образования выступает орган, уполномоченный уставом муниципального образования.

Статья 3. Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

1. Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, осуществляется с 1 января 2007 года.

2. В случае, если гражданин имел право на получение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в

собственность бесплатно, но не получил его при приватизации земли, ему однократно бесплатно предоставляется земельный участок в размере земельной доли, принятой на момент приватизации земли в сельскохозяйственной организации. Земельный участок выделяется из районного фонда перераспределения земель сельскохозяйственного назначения, а при его отсутствии из земель, переданных сельскохозяйственной организации в постоянное (бессрочное) пользование. В случае, если земельный участок предоставляется руководителям и специалистам органов местного самоуправления и органов государственной власти области, а также руководителям и специалистам, проработавшим в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных организациях не менее пяти лет, которые имели право на получение земельного участка в собственность, но не реализовали это право, то земельный участок предоставляется однократно бесплатно для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и использования в иных целях в размере среднерайонной земельной доли. Земельный участок выделяется из районного фонда перераспределения земель сельскохозяйственного назначения, а при его отсутствии из земель, переданных сельскохозяйственным организациям в постоянное (бессрочное) пользование.

3. В сельскохозяйственных организациях, в которых не завершено распределение земель сельскохозяйственного назначения, право на однократное бесплатное получение доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, предоставляется следующим категориям граждан: работникам сельскохозяйственных организаций, за исключением временных, сезонных работников, а также лиц, работающих по гражданско-правовым договорам; пенсионерам, бывшим работникам данной сельскохозяйственной организации, в том числе получающим пенсии по случаю потери кормильца и по инвалидности; пенсионерам, проживающим на территории, переданной сельскохозяйственной организации в результате реорганизации, но вышедшим на пенсию в той сельскохозяйственной организации, в пользовании которой эти земли находились ранее; лицам, занятым в социальной сфере на селе (работники организаций здравоохранения, культуры, быта, связи, торговли и общественного питания, образовательных учреждений,

расположенных на территории сельскохозяйственной организации); временно отсутствующим работникам сельскохозяйственных организаций (военнослужащим срочной службы; обучающимся в образовательных учреждениях по очной форме обучения по направлениям сельскохозяйственной организации). Решение о приватизации земли принимается общим собранием указанных лиц. Размер доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный сельскохозяйственной организации в постоянное (бессрочное) пользование, определяется общим собранием и является равным для всех собственников.

Статья 4. Предельные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

1. Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются в размере равном 0,1 га.

2. Установить предельный минимальный размер земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель в размере площади поливного или осушенного участка, установленного для данной оросительной системы или массива осушенных земель.

3. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается равным 25 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент приобретения и (или) предоставления таких земельных участков, но не более 15 тыс. гектаров.

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 пункта 3 статьи 4 настоящего Закона, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны

быть отчуждены собственником. В случае отчуждения этих земельных участков или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения Тульской области 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. В случае, если при нарушении требований статьи 3 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и (или) пункта 3 статьи 4 настоящего Закона собственник не произведет в течение срока, установленного Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан в течение десяти дней в письменной форме известить об этом администрацию Тульской области.

2. Администрация Тульской области в течение месяца со дня, когда ей стало известно о нарушении требований пункта 3 статьи 4 настоящего Закона, обязана 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 из земель сельскохозяйственного назначения, этот земельный участок должен приобретаться в собственность Тульской области по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.

В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, эту долю должно приобрести муниципальное образование, на территории которого расположен земельный участок, за счет средств местного бюджета по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.

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

1. Заявление о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет направляется в суд администрацией Тульской области.

2. При выявлении земельного правонарушения уполномоченные органы в соответствии с законодательством Российской Федерации принимают меры по принудительному изъятию и прекращению прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Глава 2. Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

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

1. При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Тульская 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 администрацию Тульской 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 быть более чем девяносто дней. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

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

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

4. Утратил силу

Статья 8. Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

1. В случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности и удостоверяемых

должностным лицом органа местного самоуправления или  
удостоверенных нотариально.

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

3. Минимальный срок аренды земельного участка  
сельскохозяйственных угодий для ведения сельскохозяйственного  
производства устанавливается три года.

4. Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу  
земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения  
может быть приобретен в собственность арендатором по рыночной  
стоимости, сложившейся в данной местности, по истечении трех лет  
с момента заключения договора аренды при условии надлежащего  
использования этого земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность или  
об отказе в его предоставлении в собственность принимается в  
течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления  
в письменной форме в администрацию Тульской области.

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

Глава 3. Особенности оборота долей в праве общей  
собственности на земельные участки из земель  
сельскохозяйственного назначения

Статья 9. Утратила силу

Статья 10. Выделение земельных участков в счет долей в праве  
общей собственности на земельный участок из земель  
сельскохозяйственного назначения

1. Участник или участники долевой собственности на земельный  
участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе  
выделить земельный участок в счет своей земельной доли или  
своих земельных долей для создания либо расширения личного  
подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, а  
также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения  
им иным образом, если это не нарушает требований статьи 4  
настоящего Закона.

2. В случае, если общее собрание участников долевой  
собственности не утвердило местоположение части находящегося в  
долевой собственности земельного участка, предназначенной для  
выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет  
земельных долей в соответствии со статьей 10.1 настоящего

Закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в газете "Тульские известия" и источнике официального опубликования нормативных правовых актов органа местного самоуправления по месту нахождения земельного участка с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

3. Земельные доли, собственники которых не распорядились ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (не востребованные 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 администрации Тульской области. Общее собрание участников долевой собственности вправе принять решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, площадь которой равна сумме площади не востребованных земельных долей. Сообщение о не востребованных земельных долях с указанием их собственников публикуется в газете "Тульские известия" и источнике официального опубликования нормативных правовых актов органа местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Утратил силу  
Администрация Тульской области вправе направить в суд заявление о признании права собственности Тульской области на этот земельный участок.

Статья 10.1. Особенности определения порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности

1. Решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности.

2. Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения

соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или опубликования сообщения в газете "Тульские известия" и источнике официального опубликования нормативных правовых актов органа местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Статья 10.2. Согласительные процедуры

1. Споры о местоположении выделяемого в счет земельной доли земельного участка разрешаются с использованием согласительных процедур.

2. Для решения споров о местоположении выделяемых в счет земельных долей земельных участков при местных администрациях муниципальных районов, на территории которых находятся выделяемые земельные участки, создаются постоянно действующие согласительные комиссии. Персональный состав согласительной комиссии утверждается главой местной администрации муниципального района. Комиссию возглавляет глава местной администрации муниципального района или лицо, им уполномоченное.

В состав комиссии могут входить представители местных администраций муниципальных районов и поселений, на территории которых находятся выделяемые земельные участки, иных заинтересованных организаций. При необходимости в состав согласительной комиссии могут быть приглашены представители общественных организаций.

Заседания согласительной комиссии проводятся по мере поступления заявлений от участников долевой собственности или других заинтересованных лиц.

На заседании согласительной комиссии вправе присутствовать участник долевой собственности - инициатор согласительных процедур и председатель общего собрания участников долевой собственности, на котором не принято решение об утверждении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенного для выделения в счет земельных долей.

3. Участник долевой собственности или другое заинтересованное лицо - инициатор согласительных процедур подает заявление в согласительную комиссию.

В заявлении указываются состав возражений, поступивших от участников долевой собственности, и обоснование причин несогласия с ними. К заявлению прилагаются

правоудостоверяющие и правоустанавливающие документы на земельную долю, сведения государственного кадастра недвижимости, а также документы, подтверждающие личность заявителя.

4. Секретарь согласительной комиссии направляет письменное извещение всем членам комиссии. В извещении должна содержаться информация: о дате, времени и месте проведения очередного заседания согласительной комиссии; о местоположении выделяемого в счет земельных долей земельного участка, в отношении которого ведется спор о местоположении.

5. Согласительная комиссия в двухнедельный срок со дня поступления заявления на имя главы местной администрации муниципального района, на территории которого находится выделяемый земельный участок, обязана его рассмотреть. При рассмотрении заявления согласительная комиссия для разрешения спора вправе запросить у соответствующих органов землеустроительную документацию, в том числе проект внутрихозяйственного землеустройства, материалы инвентаризации земель, а также иную связанную с использованием земель документацию.

По результатам рассмотрения согласительная комиссия в месячный срок со дня поступления заявления обязана принять согласованное решение об урегулировании спора о местоположении выделяемого в счет земельной доли земельного участка.

6. Согласительная комиссия правомочна принимать решения при наличии на заседании не менее двух третей от числа ее членов. При голосовании каждый член комиссии имеет один голос. Не участвуют в голосовании представители общественных организаций, участник долевой собственности - инициатор согласительных процедур и председатель общего собрания участников долевой собственности, на котором не принято решение об утверждении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенного для выделения в счет земельных долей. Решение согласительной комиссии принимается на заседании большинством голосов ее членов, участвующих в заседании. При равенстве голосов решающим голосом является голос председателя комиссии.

7. Решение согласительной комиссии оформляется протоколом, который подписывается всеми ее членами, принимавшими участие

в заседании, и утверждается главой местной администрации муниципального района, на территории которого находится выделяемый в счет земельных долей земельный участок, или лицом, им уполномоченным (председателем комиссии). Протокол комиссии оформляется в трех экземплярах, один из которых выдается под расписку участнику долевой собственности, подавшему заявление в согласительную комиссию, либо высылается по почте (заказным письмом с уведомлением), второй экземпляр протокола хранится у председателя комиссии, третий направляется в местную администрацию по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности. Решение согласительной комиссии носит рекомендательный характер.

В случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого в счет земельной доли земельного участка рассматриваются в суде.

Статья 10.3. Оператор на рынке земли

1. В целях создания правовой и экономической среды, благоприятной для рационального функционирования земельного рынка, защиты прав собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков, а также учета интересов Тульской области, муниципальных образований при осуществлении сделок с землей отношения, регулируемые законодательством об обороте земель сельскохозяйственного назначения, осуществляются с участием оператора на рынке земли.
2. Для реализации этих целей оператор на рынке земли определяется или создается администрацией Тульской области в соответствии с законодательством и работает по тарифам на услуги, утверждаемым администрацией Тульской области.
3. Оператор на рынке земли при осуществлении конкурентных видов деятельности действует на рынке земель сельскохозяйственного назначения на равных условиях с другими участниками соответствующего товарного рынка. Ограничение деятельности иных хозяйствующих субъектов, осуществляющих проведение землеустройства, не допускается.

#### Глава 4. Заключительные положения

Статья 11. Вступление в силу настоящего Закона  
Настоящий Закон вступает в силу через десять дней после его официального опубликования.

Председатель  
областной Думы О.Д. Лукичев

Губернатор  
Тульской области В.А. Стародубцев