

ОПУБЛИКОВАНО: РОССИЙСКАЯ ГАЗЕТА, 20.07.2005, N 156, СТР. 12;
ПАРЛАМЕНТСКАЯ ГАЗЕТА, 20.07.2005, N 128,
СТР. 2;
СОБРАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ,

25.07.2005, N 30 (ЧАСТЬ I), СТ. 3098

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

18.07.2005 N 87-ФЗ

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ"
И ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ"

Принят

Государственной Думой

июня 2005 года

29

Одобен

Советом Федерации

июля 2005 года

6

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2002 года
N 101-ФЗ;
назначения"
N 30, ст.
ст. 3993;
изменения:

(Собрание законодательства Российской Федерации, 2002,
3018; 2003, N 28, ст. 2882; 2004, N 27, ст. 2711; N 41,
N 52, ст. 5276; 2005, N 10, ст. 758) следующие

1) в пункте 3 статьи 1:
а) подпункт 2 изложить в следующей редакции:
"2) установление максимального размера общей
площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на
территории одного муниципального района и могут находиться в
собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;"
б) подпункт 4 изложить в следующей редакции:
"4) преимущественное право других участников
долевой собственности на земельный участок, находящийся
в долевой

участок
- члена
доли в праве
из земель
отчуждении такой
юридических лиц,
уставном
граждан,
составляет более
из земель
соответствии с
юридических
в уставном
иностранных
процентов,
сельскохозяйственного
лица, лица без
(складочном)
юридических
процентов, могут
сельскохозяйственного
сельскохозяйственных
муниципального
гражданина и

собственности, либо использующих этот земельный
сельскохозяйственной организации или гражданина
крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку
общей собственности на земельный участок
сельскохозяйственного назначения при возмездном
доли участником долевой собственности;"
в) подпункт 6 признать утратившим силу;
2) пункт 2 статьи 2 изложить в следующей редакции:
"2. Права иностранных граждан, иностранных
лиц без гражданства, а также юридических лиц, в
(складочном) капитале которых доля иностранных
иностранных юридических лиц, лиц без гражданства
чем 50 процентов, на земельные участки
сельскохозяйственного назначения определяются в
настоящим Федеральным законом.";
3) статью 3 изложить в следующей редакции:
"Статья 3. Права иностранных граждан, иностранных
лиц,
лиц без гражданства, а также юридических лиц,
(складочном)
капитале которых доля иностранных граждан,
юридических лиц,
лиц без гражданства составляет более чем 50
на земельные участки из земель
Иностранные граждане, иностранные юридические
гражданства, а также юридические лица, в уставном
капитале которых доля иностранных граждан, иностранных
лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50
обладать земельными участками из земель
назначения только на праве аренды.";
4) пункт 2 статьи 4 изложить в следующей редакции:
"2. Максимальный размер общей площади
угодий, которые расположены на территории одного
района и могут находиться в собственности одного

законом субъекта (или) одного юридического лица, устанавливается

процентам общей Российской Федерации равным не менее чем 10

указанной площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на

приобретения таких территории в момент предоставления и (или)

земельных участков.";

5) в статье 5:

а) в пункте 1:

в абзаце первом третье предложение изложить в

следующей редакции: "Земельные участки или доли в праве общей

собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного

назначения, приобретенные после вступления в силу настоящего

Федерального закона, подлежат отчуждению в течение года со дня

возникновения права собственности на эти земельные участки

или права собственности на доли в праве общей собственности на

земельный участок.", дополнить предложением следующего

содержания: "В случае отчуждения этих земельных участков или долей в

праве общей собственности на земельный участок из земель

сельскохозяйственного назначения субъекту Российской Федерации либо в

случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации,

муниципальному образованию 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.";

абзац второй признать утратившим силу;

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"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 эту долю должен

приобрести субъект Российской Федерации либо в случаях,

установленных законом субъекта Российской Федерации, должно приобрести

муниципальное образование по рыночной стоимости, сложившейся

в данной местности.";

6) пункты 2 и 3 статьи 6 изложить в следующей редакции:

постоянного наследуемого земельным осуществляется Земельным кодексом Российской Федерации; НГР:Р0101942. Принудительное прекращение аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации; НГР:Р0101942 и Гражданского кодекса Российской Федерации; НГР:Р9405309.

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в течение трех лет. Случаи ненадлежащего использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации; НГР:Р0101942.

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 органом государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.";

7) в статье 8:

а) в пункте 2:
абзац первый изложить в следующей редакции:

"2. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта

намерении
размера,
истечения которого
осуществления
более чем
редакции:
Федерации или в
муниципальное
письменной
земельный
извещения,
участок третьему
совершенная с
в долевой
сельскохозяйственного
заклучается
действующим
участниками долевой
органа местного
участка
субъекта
использования
при передаче
залог согласие

Российской Федерации, орган местного самоуправления о
продать земельный участок с указанием цены,
местоположения земельного участка и срока, до
должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для
взаимных расчетов по таким сделкам не может быть
девятидесятью дней.";
б) абзац первый пункта 3 изложить в следующей
"3. В случае, если субъект Российской
соответствии с законом субъекта Российской Федерации
образование откажется от покупки либо не уведомит в
форме продавца о намерении приобрести продаваемый
участок в течение тридцати дней со дня поступления
продавец в течение года вправе продать земельный
лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.";
в) пункт 4 изложить в следующей редакции:
"4. Сделка по продаже земельного участка,
нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.";
8) в статье 9:
а) пункт 2 изложить в следующей редакции:
"2. В случае передачи в аренду находящегося
собственности земельного участка из земель
назначения договор аренды такого земельного участка
или с участниками долевой собственности, или с лицом,
на основании доверенностей, выданных ему
собственности и удостоверенных должностным лицом
самоуправления или удостоверенных нотариально.";
б) в пункте 3:
абзац второй признать утратившим силу;
дополнить абзацем следующего содержания:
"Минимальный срок аренды земельного
сельскохозяйственных угодий устанавливается законом
Российской Федерации в зависимости от разрешенного
сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду.";
в) пункт 7 признать утратившим силу;
г) дополнить пунктом 8 следующего содержания:
"8. В пределах срока действия договора аренды
арендатором арендных прав земельного участка в

требуется, если участников долевой собственности на это не договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.";

9) в статье 10:
а) абзацы первый и второй пункта 4 изложить в следующей

редакции:
"4. Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу арендатором в земельный участок может быть приобретен таким в данной собственности по рыночной стоимости, сложившейся Российской местности, или по цене, установленной законом субъекта Федерации, 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 должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.";

б) пункт 6 дополнить словами "на срок не менее чем пять лет";

в) дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7. 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 N 137-ФЗ; НГР:Р0101944 "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации;

Сельскохозяйственные угодья приобретаются в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 20 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.";

10) статьи 12 и 13 изложить в следующей редакции:

долями в праве
земель
общей
собственности на земельный участок из
сельскохозяйственного назначения

1. К сделкам, совершаемым с долями в
праве общей
собственности на земельный участок из земель
сельскохозяйственного
назначения, применяются правила Гражданского кодекса
Российской
Федерации; НГР:Р9405309. В случае, если число
участников долевой
собственности на земельный участок из земель
сельскохозяйственного
назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса
Российской
Федерации; НГР:Р9405309 применяются с учетом
особенностей,
установленных настоящей статьей, а также статьями
13 и 14

доли такой
усмотрению вправе
(складочный)
земельный
передать свою
продать или
собственности, а также
- члену
земельный
Участник долевой
по своему
земельного участка

Без выделения земельного участка в счет земельной
участник долевой собственности по своему
завещать свою земельную долю, внести ее в уставный
капитал сельскохозяйственной организации, использующей
участок, находящийся в долевой собственности, или
земельную долю в доверительное управление либо
подарить ее другому участнику долевой
сельскохозяйственной организации или гражданину
крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим
участок, находящийся в долевой собственности.
собственности вправе распорядиться земельной долей
усмотрению иным образом только после выделения
в счет земельной доли.

Передача земельной доли в уставный
(складочный) капитал
земельный участок,
управление,
земельной доли
удостоверяющих право на

сельскохозяйственной организации, использующей
находящийся в долевой собственности, в доверительное
завещание или выделение земельного участка в счет
осуществляется на основании документов,

настоящего
возникшего в
права на
на земельный
продает свою
счет своей
собственности, а также
- члену
земельный
извещать других
продать свою
земельными
доверенности, выданной
участнику долевой
должностным лицом
нотариально.
долей в праве
земель
земельный
вправе выделить
земельных
хозяйства
для передачи
образом, если
Федерального
выделяемого в счет
собственности в

земельную долю в соответствии со статьей 18
Федерального закона, без государственной регистрации
результате приватизации сельскохозяйственных угодий
земельную долю.

2. В случае, если участник долевой собственности
участок из земель сельскохозяйственного назначения
земельную долю без выделения земельного участка в
земельной доли другому участнику долевой
сельскохозяйственной организации или гражданину
крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим
участок, находящийся в долевой собственности,
участников долевой собственности о намерении
земельную долю не требуется.

3. Предусмотренные настоящей статьей сделки с
долями могут осуществляться на основании
участником долевой собственности другому
собственности или иному лицу и удостоверенной
органа местного самоуправления или удостоверенной

Статья 13. Выделение земельных участков в счет
общей
собственности на земельный участок из
сельскохозяйственного назначения

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

2. Местоположение земельного участка,
земельной доли, определяется участником долевой

участников долевой собственности в долевой выделении в земельных долей в соответствии с решением общего собрания собственности при утверждении границ части находящегося земельного участка, предназначенной для первоочередном порядке земельных участков в счет соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона.

Образование земельного участка, выделяемого в счет доли, осуществляется на основании этого решения участников долевой собственности.

3. В случае, если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы части находящегося земельного участка, предназначенной для первоочередном порядке земельных участков в счет соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок 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 средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

Указанные извещение или сообщение должны содержать описание местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка, которое позволяет определить его границы на местности, а также указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников долевой собственности относительно местоположения этого земельного участка требующему выделению земельного участка в счет его земельной доли участнику долевой собственности или указанному в извещении представителю долевой собственности.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах,

участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить в счет своей земельной доли земельный участок, площадь которого больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади образуемого земельного участка осуществляется в пределах кадастровой стоимости, установленной для сельскохозяйственных угодий, в границах которых образуется данный земельный участок.

4. В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого земельного участка считается согласованным.

Данные возражения должны быть обоснованными. Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается субъектом Российской Федерации.

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

5. Земельные доли, собственники которых не распоряжались 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 соответствующего решения субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации.

муниципального образования, на основании соответствующего решения Федерации, на основании соответствующего решения образования.

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.

Сообщение о невостребованных земельных долях с указанием их собственников публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Если собственники невостребованных земельных долей, в счет выделения которых должен быть образован земельный участок, в течение девяноста дней со дня опубликования указанного сообщения не заявят о своем желании воспользоваться правами участников долевой собственности, устанавливаются границы этого земельного участка.

Субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование вправе направить в суд заявление о признании права собственности на этот земельный участок.>";

11) в статье 14:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

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

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 средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.";

содержания:
собственности
организации,
участника
Орган местного
участка,
обратиться к
земельный
участников
считается
участники долевой
не менее чем
процентами
земельный участок.
участники
присутствующие на
процентами
участок от
на таком
земельный
участников долевой
участников
указанием
землю. Указанный
которых хранится
собственности,
это собрание,
нахождения
собственности.

б) дополнить пунктами 1\1 и 1\2 следующего
"1\1. Общее собрание участников долевой
проводится по предложению сельскохозяйственной
использующей этот земельный участок, или по предложению
долевой собственности на этот земельный участок.
самоуправления по месту нахождения земельного
находящегося в долевой собственности, вправе
сельскохозяйственной организации, использующей этот
участок, с предложением о созыве общего собрания
долевой собственности на земельный участок.
Общее собрание участников долевой собственности
 правомочным, если на нем присутствуют
собственности на этот земельный участок, составляющие
20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50
долей в праве общей собственности на этот
Решение считается принятым, если за него проголосовали
долевой собственности на этот земельный участок,
таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50
долей в праве общей собственности на этот земельный
общего числа долей, которыми обладают присутствующие
собрании участники долевой собственности на этот
участок. Принятое решение оформляется протоколом.
Приложением к протоколу общего собрания
собственности является список присутствующих на нем
долевой собственности на этот земельный участок с
реквизитов документов, удостоверяющих их права на
протокол оформляется в трех экземплярах, один из
у председателя общего собрания участников долевой
второй - у лица, по предложению которого проводилось
третий - в органе местного самоуправления по месту
земельного участка, находящегося в долевой

1\2. Решением общего собрания участников долевой собственности определяются:

в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал или доверительное управление;

собственности местоположение части находящегося в долевой первоочередном порядке земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей; местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой находятся не востребуемые земельные доли; местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в аренду; местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в уставный (складочный) капитал; местоположение части находящегося в долевой собственности земельного участка, в границах которой выделяются земельные участки в счет земельных долей для передачи таких земельных участков в доверительное управление.";

содержания: 12) статью 16 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

соответствие с "3. Приведение таких договоров аренды в соответствии с указанными правилами может осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.";

следующей 13) подпункт 3 пункта 1 статьи 19\1 изложить в редакции:

сельскохозяйственных "3) максимальный размер общей площади угодий, предусмотренный пунктом 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, устанавливается равным 10 процентам общей площади

сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района;".

Статья 2

Внести в статью 17 Федерального закона от 18 июня 2001 года N 78-ФЗ; НГР:Р0101182 "О землеустройстве" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 26, ст. 2582) следующие изменения:

1) в части первой слова "и определению их координат" заменить словами "и описанию их местоположения";
2) дополнить частями четвертой - седьмой следующего содержания:

"Иное описание местоположения границ объекта землеустройства допускается составлять, если они совпадают с границами имеющихся на местности ориентиров (дороги, улицы, защитные лесные насаждения, реки, ручьи, каналы, линейные объекты и другие подобные объекты), которые отражены в сведениях государственного земельного кадастра, и (или) на основе измерений расстояний между объектом землеустройства и соответствующими ориентирами с указанием направлений от ориентиров к объекту землеустройства, а также на основе соответствующих измерений относительно объекта землеустройства и межевых знаков.

При составлении иного описания местоположения границ земельных участков такие границы межевыми знаками не закрепляются и считаются совпадающими с границами указанных в части четвертой настоящей статьи объектов.

Местоположение границ земельных участков, используемых для индивидуального жилищного и гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества и сельскохозяйственного производства, может определяться с использованием сведений государственного земельного кадастра, документов территориального планирования (в том числе генеральных планов поселений и городских округов), документации по планировке территории для размещения

строительства, объектов индивидуального жилищного и гаражного садоводческих, проектов организации и застройки территорий огороднических, дачных некоммерческих объединений граждан, землеустроительной документации при наличии соответствующих картографических материалов.

землеустройства, В случае споров о границах объектов четвертой, пятой и установленных в порядке, определенном частями шестой настоящей статьи, местоположение их границ закрепляется межевыми знаками с определением координат таких объектов."

Статья 3

третий пункта 7 Абзацы четвертый и пятый пункта 5 и абзац статьи 1 Федерального закона от 7 июля 2003 года N 113-ФЗ; НГР:Р0302719 "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 28, ст. 2882) признать утратившими силу.

Президент
Российской Федерации
В. Путин