
Оборот земель сельскохозяйственного назначения

Подготовила: Богатырёва Елизавета

Цели и субъекты использования с/х земель

Цели:

сельскохозяйственное
производство

создание защитных лесных
насаждений

научно-исследовательские,
учебные и иные
связанные с
сельскохозяйственным
производством цели

Участки из земель с/х назначения, расположенные на расстоянии менее 30 км от границ сельских населенных пунктов могут быть использованы только для целей, связанных с ведением сельского хозяйства

Субъекты:

крестьянские хозяйства и общества

хозяйственные общества,
товарищества

НКО

казачьи общества

организации, осуществляющие
подготовку кадров в области с/х
производства

общины коренных малочисленных
народов

ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24. 07. 2002 года

регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением

устанавливает правила и ограничения оборота земельных участков и долей в праве общей собственности

условия предоставления земельных участков из государственной и муниципальной собственности

устанавливает условия и порядок изъятия земель

Принципы оборота земель с/х назначения

целевое использование участка

максимальный размер площади земельного участка в собственности одного гражданина или юридического лица

преимущественное право на приобретение земельного участка:

субъект РФ, муниципальное образование

участник долевой собственности

особенности предоставления земельного участка для иностранных лиц и лиц без гражданства

Участники правоотношений, регулируемых Законом об обороте земель:

граждане

юридические лица

Российская Федерация

субъекты РФ

Только на праве аренды:

муниципальные образования
иностранцы граждане

лица без гражданства

иностранцы юридические лица

юридические лица, в уставном капитале которых доля иностранных
граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства

Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков

закон субъекта РФ устанавливает **min** размеры образуемых участков

не допускается образование земельного участка, входящего в состав искусственно орошаемых с/х угодий и (или) осушаемых земель, размер которого меньше минимального размера, установленного субъектом РФ для таких участков

минимальный размер с/х угодий на территории одного муниципального субъекта, находящийся в собственности одного гражданина и/или юридического лица, устанавливается законом субъекта и не может быть менее 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории

**Принудительное изъятие земельных
участков из числа земель
сельскохозяйственного назначения.
Основания и порядок**

Земельный участок может быть принудительно изъят у собственника в судебном порядке

в случае использования земельного участка с нарушением требований законодательства РФ, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв или причинение вреда окружающей среде

в случае, если в течение трех и более лет подряд с момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства РФ, такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности

Порядок принудительного изъятия

Вынесение административного предписания

При неустранении нарушения в срок:

направление материалов дела в орган
исполнительной власти субъекта РФ

подача в Росреестр заявления с требованием о
приостановке регистраций сделок

Обращение в суд органа исполнительной власти субъекта
РФ

Цена продажи изъятого земельного участка

минимальная цена - рыночная или кадастровая стоимость

может быть уменьшена на величину расходов на восстановление земли, но не более, чем на 20%

при повторной продаже цена может быть снижена не более чем на 20%, при последующей - не более чем на 50%



Новый собственник земельного участка

должен начать использование участка в соответствии с его целевым назначением в течение года

при нарушении этой обязанности наступает ответственность

**Особенности оборота
земельных участков из числа
земель
сельскохозяйственного
назначения**

Купля-продажа

преимущественное право покупки у субъекта РФ, а также муниципальных образований, в предусмотренных законом субъекта случаях

обязанность продавца известить орган исполнительной власти субъекта РФ о продаже участка

сделка купли-продажи, совершенная без подобного извещения, ничтожна

Аренда

могут быть переданы земельный участки прошедшие государственные кадастровый учет, в т. ч. находящиеся в общей долевой собственности

срок аренды участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности - от 3-х до 49 лет

аренда участка для выпаса скота - до 3 лет

преимущественное право аренды у арендатора

не требуется согласие участников долевой собственности при передачи арендатором в залог арендных прав

Предоставление участков в собственность или аренду участков из государственной и муниципальной собственности

участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном ЗК РФ (ст. 39.1 ЗК РФ)

продажа **всегда** осуществляется с публичных торгов

Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности

- без выделения доли участник общей собственности вправе совершать сделки с ней только в отношении остальных участников общей долевой собственности
- остальные сделки - только при выделении доли

Невостребованная земельная доля

гражданин не распорядился
долей в течение 3-х лет
подряд

отсутствуют сведения о
собственнике доли

орган местного самоуправления
составляет список лиц, чьи
доли не могут быть признаны
невостребованными



Участники долевой собственности

вправе выделить земельный участок в счёт своей доли, если это не противоречит законодательству

право собственности на участок, если он находится в собственности пяти и более лиц, осуществляется по решению общего собрания участников долевой собственности

Спасибо за внимание!