

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ОБОРОТА
И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
———— НАЗНАЧЕНИЯ ————**

Москва
2011

УДК 332.334.4:631.1

ББК 65.32-5

М 54

Авторский коллектив:

от ФГБОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству»:

С.Н. Волков – ректор, акад. Россельхозакадемии, д-р экон. наук, проф.; **В.В. Вершинин** – акад. Россельхозакадемии, д-р экон. наук, проф.; **В.Ф. Спиридонов** – ст. науч. сотр.; **Г.А. Карцев** – вед. науч. сотр.; **В.Н. Хлыстун** – акад. Россельхозакадемии, д-р экон. наук, проф.;

от Министерства сельского хозяйства Российской Федерации:

А.В. Петриков – статс-секретарь – заместитель Министра, академик Россельхозакадемии, д-р экон. наук, проф.; **В.А. Петров** – зам. директора Депземполитики, канд. экон. наук; **Е.Э. Веселова** – начальник отдела Депземполитики; **Т.Г. Мелехова** – зам. директора Депправа; **И.А. Алексеев** – начальник отдела Депправа; **В.Б. Храпцов** – зам. начальника управления земельного надзора Россельхознадзора, канд. юрид. наук;

от Федерального агентства кадастра недвижимости:

В.С. Кислов – зам. руководителя, канд. техн. наук., доцент;

от практикующих землеустроителей:

В.В. Алакоз – президент, действительный государственный советник Российской Федерации (НО «Российская ассоциация частных землемеров»); **В.Н. Никонов** – канд. экон. наук, доцент (НО «Российская ассоциация частных землемеров»); **С.Г. Мирошниченко** – гл. инженер (ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»); **В.В. Талалёв** – ген. директор (ООО НПИ «Земпроект»);

от Российской академии сельскохозяйственных наук

Д.В. Мизюрин – вед. специалист Отделения экономики и земельных отношений; от Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации **Е.Л. Минина** – зам. руководителя отдела

Ответственный за выпуск

В.А. Петров – зам. директора Депземполитики Минсельхоза России

Рецензенты:

А.И. Алтухов – акад.-секретарь Отделения экономики и земельных отношений Россельхозакадемии, чл.-корр. Россельхозакадемии, д-р экон. наук, проф.;

А.С. Миндрин – директор Всероссийского НИИ организации производства, труда и управления сельским хозяйством, чл.-корр. Россельхозакадемии, д-р экон. наук, проф.

Методические рекомендации по совершенствованию оборота и использования земель сельскохозяйственного назначения. – М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2011. – 128 с.

ISBN 978-5-7367-0896-3

Рекомендации разработаны в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации.

Предназначены для руководителей муниципальных образований и специалистов, осуществляющих выполнение функций управления и распоряжения земельными участками, государственного земельного контроля на землях сельскохозяйственного назначения, государственного кадастрового учета и государственной регистрации земельных участков, выполняющих работы по подготовке проектов межевания земельных участков при выделе их в счет земельных долей в праве общей собственности на землю из земель сельскохозяйственного назначения, а также для руководителей и специалистов сельского хозяйства, сельскохозяйственных товаропроизводителей и участников долевой собственности.

Рассмотрены и рекомендованы к печати Научно-техническим советом Минсельхоза России (протокол № 32 от 27 октября 2011 г.).

УДК 332.334.4:631.1

ББК 65.32-5

ISBN 978-5-7367-0896-3

© Минсельхоз России, 2011

ВВЕДЕНИЕ

Земельная реформа, начавшаяся в 1991 г., предусматривала введение в России частной собственности на землю и наделение всех жителей села землёй. В ходе её реализации были реорганизованы крупные коллективные сельскохозяйственные предприятия, а их работники и ряд других категорий жителей села получили право собственности на земельные доли из земель сельскохозяйственного назначения реорганизуемых хозяйств.

Законодательно устанавливалось, что до 1 января 1993 г. собственники земельных долей (земельных и имущественных паёв) должны были распорядиться полученными паями. Однако затянувшийся процесс принятия Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», плохая информированность сельского населения, отсутствие должной государственной поддержки проведения земельной реформы и другие причины не позволили полностью реализовать поставленную задачу.

Через двадцать лет после начала земельной реформы из 12 млн собственников земельных долей, владеющих 115 млн га сельскохозяйственных угодий, только 1,4 млн собственников, владеющих 18 млн га, прошли кадастровый учет и государственную регистрацию прав на землю, выделили свои земельные доли в натуре для создания фермерских и личных подсобных хозяйств или передали их в уставные капиталы (фонды) сельскохозяйственным организациям. Проблема земельных долей сохраняется для 9,8 млн дольщиков на площади 85 млн га сельхозугодий.

Введение в действие Федерального закона от 29 декабря 2010 г. № 435 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» призвано с правовых позиций обеспечить решение проблемы выделения земельных участков в счет земельных долей в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения.

В названном законе:

- определены четкий порядок и правила проведения общего собрания участников долевой собственности;
- урегулированы порядок обращения невостребованных и выморочных земельных долей в публичную собственность и порядок их выдела;
- определен порядок отказа от земельной доли путём подачи заявления и документа, подтверждающего право на земельную долю;
- уточнены основания и порядок изъятия и вовлечения в сельскохозяйственную деятельность неиспользуемых и ненадлежаще используемых земельных участков;
- определены условия образования земельного участка, выделяемого в счет земельных долей;
- установлены требования к проведению работ по подготовке проекта межевания земельного участка (земельных участков), выделяемых в счет земельной доли (земельных долей);
- уточнены особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Закон устанавливает, что в случае, если до 1 июля 2012 г. участники долевой собственности не решат вопросы по оформлению земельных участков в счет земельных долей на основе утвержденного проекта межевания земельных участков и его реализации, такая обязанность вменяется органам местного самоуправления поселений. Законодательно предусматривается завершить оформление земельных участков в счет земельных долей до 1 июля 2013 г., в результате чего оборот земельных долей будет заменен на оборот земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Предлагаемый читателям документ призван обеспечить реализацию Федерального закона от 29 декабря 2010 г. № 435 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения».

С этой целью в предлагаемом документе излагаются те нововведения, которые вносит в земельное законодательство указанный федеральный закон, и указываются пути реализации этих новых положений.

Последовательность изложения включает в себя:

- рекомендации по организации рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения при разработке

проекта межевания для образования земельных участков, выделяемых в счет земельной доли (земельных долей) на землях сельскохозяйственного назначения;

- положения и рекомендации по совершенствованию государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при выделе их в счет земельной доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения;

- порядок и условия принудительного изъятия земельного участка (земельных участков) из земель сельскохозяйственного назначения ввиду ненадлежащего их использования.

Особое внимание в предлагаемом документе при разработке (подготовке) проекта межевания уделяется выполнению условий и требований, обеспечивающих на землях сельскохозяйственного назначения:

- сохранение и улучшение почвенного плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

- стабильность сельскохозяйственного землепользования и сохранение устойчивых элементов организации его территории;

- сохранение целевого использования выделяемых земельных участков;

- сочетание интересов граждан-собственников земельных долей, интересов общества и сельскохозяйственной организации, из состава земель (находящихся в долевой собственности) которой выделяются земельные участки в счет земельных долей;

- учет взаимосвязи между системой расселения, размещением объектов недвижимости, дорожной и иной инженерной инфраструктуры при формировании и размещении земельных участков.

Документ ориентирован на руководителей муниципальных образований и специалистов, осуществляющих функции: управления и распоряжения земельными участками, государственного земельного контроля на землях сельскохозяйственного назначения, государственного кадастрового учета и государственной регистрации земельных участков, выполняющих работы по подготовке проектов межевания земельных участков при выделе их в счет земельных долей в праве общей собственности на землю из земель сельскохозяйственного назначения, а также на сельскохозяйственных товаропроизводителей и участников долевой собственности.

ЧАСТЬ 1.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ДЛЯ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВЫДЕЛЯЕМЫХ В СЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ (ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ) НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р а з д е л 1.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ОБРАЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПУТЕМ ВЫДЕЛА В СЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ

1.1. Общий порядок образования земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей

1.1.1. Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей в установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – ФЗ-101) порядке на основании решения общего собрания участников долевой собственности или в случае отсутствия такого решения общего собрания – по инициативе собственника земельной доли и земельных долей (пункт 2 статьи 13 ФЗ-101).

1.1.2. Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных

участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Следует обратить внимание, что если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется (пункт 3 статьи 13 ФЗ-101).

1.1.3. Если решение общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей, утверждаемый решением такого собственника (пункт 4 статьи 13 ФЗ-101).

Выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется по правилам, установленным для выдела земельных долей, находящихся в частной собственности. При этом выдел таких земельных долей осуществляется в первую очередь из неиспользуемых земель и земель худшего качества.

Таким образом, законодательно установлено два порядка образования земельного участка: первый – на основании решения общего собрания; второй – на основании решения собственника земельной доли (земельных долей). Оба порядка образования земельного участка предполагают подготовку проекта межевания.

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

1.2. Образование земельного участка путём выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности

1.2.1. Общее собрание участников долевой собственности (далее – общее собрание) имеет полномочия по принятию решения:

о предложениях относительно проекта межевания земельных участков;

об утверждении проекта межевания земельных участков, в том числе, если такой проект содержит сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей, находящихся в муниципальной собственности;

об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков;

об утверждении размеров долей в праве общей собственности на земельные участки, образуемые в соответствии с проектом межевания земельных участков;

об утверждении списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребуемыми, и земельных долей, которые могут быть признаны не востребуемыми;

о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка (далее – уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и о сроках таких полномочий;

об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;

об условиях установления частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности;

об утверждении расчета размера долей в праве общей собственности на земельный участок в целях их выражения единым способом, если ранее данные доли были выражены разными способами (пункты 1 и 3 статьи 14.1 ФЗ-101).

1.2.2. Общее собрание, решением которого образуется земельный участок, выделяемый в счет земельной доли (земельных долей), проводится по предложению участника долевой собственности, либо лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, либо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности (пункт 1 статьи 14.1 ФЗ-101).

1.2.3. Участники долевой собственности извещаются органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, о проведении общего собрания посредством опубликования соответствующего сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и размещения такого сообщения на официальном сайте соответствующего органа местного самоуправления в сети «Интернет» (при его наличии) не позднее, чем за сорок дней до дня проведения общего собрания. Не позднее дня опубликования сообщения о проведении общего собрания объявление также должно быть размещено на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. О проведении общего собрания по предложению участника долевой собственности или лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, уведомляется в письменной форме (пункт 2 статьи 14.1 ФЗ-101).

1.2.4. Указанные в пункте 2 статьи 14.1. ФЗ-101 сообщение и уведомление о проведении общего собрания должны содержать:

дату и время проведения общего собрания;

адрес места проведения общего собрания на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности;

повестку дня общего собрания;

адрес места ознакомления с документами по вопросам, вынесенным на обсуждение общего собрания, и сроки такого ознакомления (пункт 3 статьи 14.1 ФЗ-101).

1.2.5. Если в предлагаемую повестку дня общего собрания включаются вопросы об утверждении проекта межевания земельных участков, указанные в пункте 2 статьи 14.1 ФЗ-101, сообщение и уведомление о проведении общего собрания должны содержать также следующую информацию (пункт 8 статьи 13.1 ФЗ-101):

сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

сведения о кадастровом инженере, подготовившем проект межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

кадастровый номер и адрес каждого исходного земельного участка;

порядок ознакомления с проектом межевания земельных участков, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения;

сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами предложений о доработке проекта межевания земельных участков после ознакомления с ним (пункт 4 статьи 14.1 ФЗ-101).

Общее собрание участников долевой собственности проводится по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Сообщение и уведомление о проведении общего собрания должны содержать исчерпывающую информацию о месте его проведения и рассматриваемых вопросах, а если на общем собрании будет утверждаться проект межевания, то в сообщении и уведом-

лении о его проведении должна быть информация о заказчике и исполнителе работ, порядке ознакомления с проектом межевания и другие сведения.

1.2.6. Общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 20% их общего числа или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50% таких долей (пункт 5 статьи 14.1 ФЗ-101).

1.2.7. В голосовании могут принять участие только лица, представившие документы, удостоверяющие личность, документы, удостоверяющие право на земельную долю, а также документы, подтверждающие полномочия этих лиц, могут принять участие в голосовании. Ответственность за обеспечение допуска к голосованию несет уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности (пункт 7 статьи 14.1 ФЗ-101).

1.2.8. Уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, участвует в организации и проведении общего собрания, в том числе:

- удостоверяет полномочия присутствующих на собрании лиц;
- председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;
- подписывает протокол общего собрания;
- участвует в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса (пункт 10 статьи 14.1 ФЗ-101).

1.2.9. В целях проведения общего собрания орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, обеспечивает составление перечня участников долевой собственности (в случае его отсутствия), хранение такого перечня и предложений участников долевой собственности об изменении размеров земельных долей, выраженных единым способом в соответствии с положениями статьи 15 ФЗ-101 (если ранее данные доли

были выражены разными способами), составление и хранение протоколов, иных документов общего собрания (пункт 9 статьи 14.1 ФЗ-101).

1.2.10. Решения принимаются общим собранием открытым голосованием. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50% долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), или большинство участников общего собрания (пункт 8 статьи 14.1 ФЗ-101).

1.2.11. Принятое общим собранием решение оформляется протоколом. Приложением к протоколу общего собрания является список присутствующих на нем участников долевой собственности на земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на земельные доли. Протокол подписывается председателем, секретарем общего собрания, уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, присутствовавшим на общем собрании (пункт 11 статьи 14.1 ФЗ-101).

1.2.12. Протокол общего собрания составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у лица, по требованию которого проводилось общее собрание. Второй экземпляр протокола общего собрания хранится в органе местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Копия утвержденного решением общего собрания проекта межевания земельных участков также передается на хранение в такой орган местного самоуправления (пункт 12 статьи 14.1 ФЗ-101).

Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовали участники собрания, владеющие более чем 50% долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании или большинство участников общего собрания.

1.2.13. При принятии общим собранием решения по условию аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, участник долевой собственности, выразивший на общем соб-

рании участников долевой собственности несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды такого земельного участка, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей, и распорядиться выделенным в счет земельной доли или земельных долей земельным участком по своему усмотрению. При этом согласие арендатора земельного участка или залогодержателя права аренды земельного участка на выдел в счет земельной доли или земельных долей земельного участка не требуется, и договор аренды или залог прав аренды в отношении выделенного земельного участка прекращается. В целях изменения условий договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, в связи с выделом земельного участка в счет земельной доли или земельных долей проведение общего собрания участников долевой собственности не требуется. От имени участников долевой собственности дополнительное соглашение к данному договору аренды заключает уполномоченное общим собранием лицо, срок осуществления полномочий которого не истек (пункт 5 статьи 14 ФЗ-101).

1.2.14. Проектом межевания земельного участка или земельных участков, подготавливаемым на основании решения общего собрания участников долевой собственности, определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей (далее также – образуемые земельные участки). Проект также должен содержать сведения о межевании земельных участков, подлежащих утверждению общим собранием участников долевой собственности; сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (при их наличии), и о земельном участке или земельных участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает (пункт 1 статьи 13.1 ФЗ-101).

1.2.15. Требования к проекту межевания земельных участков устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного када-

стра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности (пункт 3 статьи 13.1 ФЗ-101).

1.2.16. Проект межевания земельного участка или земельных участков подготавливается кадастровым инженером. Заказчиком такого проекта межевания может являться любое лицо (пункт 2 статьи 13.1 ФЗ-101).

Обязательными условиями образования земельного участка на основании решения общего собрания являются утверждение проекта межевания, перечня собственников образуемых земельных участков и размера их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Проект межевания также должен содержать сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, и о земельном участке или земельных участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает. Заказчиком такого проекта межевания может являться любое лицо (даже не являющееся правообладателем земельной доли).

1.2.17. Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется собственнику долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации (пункт 10 статьи 13.1 ФЗ-101).

1.2.18. Извещение о необходимости согласования проекта межевания должно содержать:

1) сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

2) сведения о кадастровом инженере, подготовившем проект межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

3) кадастровый номер и адрес каждого исходного земельного участка;

4) порядок ознакомления с проектом межевания земельных участков, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения;

5) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами предложений о доработке проекта межевания земельных участков после ознакомления с ним (пункты 8 и 11 статьи 13.1 ФЗ-101).

1.2.19. В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка в соответствии с пунктами 9-11 статьи 13.1 от участников долевой собственности не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным. Кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка (пункт 12 статьи 13.1 ФЗ-101).

Таким образом, все участники долевой собственности должны быть детально проинформированы о проектных предложениях и необходимости согласования проекта межевания в течение 30 дней со дня их надлежащего извещения о необходимости согласования проекта межевания.

1.2.20. Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка должны содержать фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, кадастровый номер исходного земельного участка. К этим возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке (пункт 13 статьи 13.1 ФЗ-101).

1.2.21. Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участ-

ка, а также в орган кадастрового учета по месту расположения такого земельного участка (пункт 14 статьи 13.1 ФЗ-101).

1.2.22. При подготовке проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности, кадастровый инженер обеспечивает правообладателям земельного участка или земельных участков, из которых будут выделяться земельные участки в счет земельной доли или земельных долей (далее также – исходный земельный участок или исходные земельные участки), органу местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка и, если заказчик кадастровых работ не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков, заказчику кадастровых работ возможность ознакомиться с этим проектом до его утверждения и представить предложения о его доработке. Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее чем 30 дней до дня его утверждения (пункт 6 статьи 13.1 ФЗ-101).

Тем самым в соответствии с законодательством кадастровый инженер обязан до утверждения разрабатываемого проекта межевания обеспечить возможность ознакомления с ним, а так же внесения предложений о его доработке правообладателю земельного участка, заказчику кадастровых работ и органу местного самоуправления

1.3. Выдел земельного участка по инициативе собственника земельной доли (земельных долей)

1.3.1. В случае, если решение общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей может выделить земельный участок в счет земельной доли или земельных долей, заключив договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

Собственник земельной доли вправе самостоятельно заключить договор с кадастровым инженером для подготовки проекта межевания с целью выдела земельного участка в счет его земельной до-

ли при отсутствии решения общего собрания об утверждении проекта межевания земельных участков.

1.3.2. Проект межевания земельного участка, подготавливаемый по инициативе собственника земельной доли или земельных долей, утверждается решением такого собственника.

Кадастровый инженер обязан до утверждения проекта межевания ознакомить заказчика с проектом межевания и учесть предложения по его доработке.

1.3.3. Проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка (пункт 9 статьи 13.1 ФЗ-101).

Собственник земельной доли вправе высказать свои предложения кадастровому инженеру относительно размера и местоположения земельного участка, выделяемого в счет земельной доли по заказанному им проекту межевания, однако эти предложения подлежат обязательному согласованию с участниками долевой собственности.

1.3.4. Порядок согласования проекта межевания земельного участка осуществляется аналогично порядку согласования при разработке проекта межевания подготовленного на основании решения общего собрания участников долевой собственности (пункты 1.2.17-1.2.21 настоящих методических рекомендаций).

1.3.5. Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется собственнику долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации (пункт 10 статьи 13.1 ФЗ-101).

1.3.6. Извещение о необходимости согласования проекта межевания должно содержать:

сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

сведения о кадастровом инженере, подготовившем проект межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

кадастровый номер и адрес каждого исходного земельного участка;

порядок ознакомления с проектом межевания земельных участков, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения;

сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами предложений о доработке проекта межевания земельных участков после ознакомления с ним (пункт 8 и 11 статьи 13.1 ФЗ-101).

1.3.7. Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка должны содержать фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, кадастровый номер исходного земельного участка. К этим возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке (пункт 13 статьи 13.1 ФЗ-101).

1.3.8. Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а также в орган кадастрового учета по месту расположения такого земельного участка (пункт 14 статьи 13.1 ФЗ-101).

1.3.9. Споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде (пункт 15 статьи 13.1 ФЗ-101).

Возражения участников долевой собственности по размеру и местоположению границ земельного участка, выделяемого на основе проекта межевания, должны быть обоснованы. Они направляются кадастровому инженеру и в орган кадастрового учета. При несогласии сторон споры рассматриваются в суде.

1.4. Порядок определения размера земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей

1.4.1. Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется (пункт 5 статьи 13 ФЗ-101).

1.4.2. Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером в установленном порядке (пункт 6 статьи 13 ФЗ-101).

Расчет размера долей в праве общей собственности на земельный участок с целью выражения данных долей единым способом (в случае, если ранее они были выражены разными способами) утверждается решением общего собрания участников долевой собственности.

1.4.3. Порядок определения размера выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы устанавливается законом субъекта Российской Федерации. Отсутствие указанного порядка не является препятствием для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей (пункт 7 статьи 13 ФЗ-101).

1.4.4. Определение размеров земельных долей в виде простой правильной дроби, в гектарах или баллах является юридически действительным (пункт 2 статьи 15 ФЗ-101).

1.4.5. Размеры земельных долей должны быть определены единым способом в соответствии со следующими условиями:

площадь земельного участка определяется как площадь, указанная в кадастровой выписке о таком земельном участке;

при определении одним способом размеры земельных долей должны быть не менее чем размеры равноценных земельных долей, определенные другим способом. В случае, если такое соотношение размеров невозможно в отношении всех земельных долей, равноценность их определения обеспечивается за счет пропорционального уменьшения размеров невостребованных земельных долей;

при определении единым способом размеров земельных долей, выраженных в гектарах или баллах для различных сельскохозяйственных угодий, используются коэффициенты, установленные субъектами Российской Федерации;

если размеры некоторых земельных долей определены в виде простой правильной дроби, размеры всех других земельных долей также должны быть определены в виде простой правильной дроби (пункт 3 статьи 15 ФЗ-101).

В результате кадастровых работ площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на пять процентов (пункт 16 статьи 13.1 ФЗ-101).

1.5. Выделение земельных участков в счет невостребованных земельных долей

1.5.1. Невостребованной земельной долей может быть признана земельная доля, принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд. Земельные доли, права на которые зарегистрированы, не могут быть признаны невостребованными земельными долями по установленному основанию (пункт 1 статьи 12.1 ФЗ-101).

1.5.2. Невостребованной земельной долей может быть признана также земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

(далее ФЗ-122) решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, либо земельная доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, или никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, или никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (пункт 2 статьи 12.1 ФЗ-101).

1.5.3. Орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, составляет список лиц (при их наличии), земельные доли которых могут быть признаны не востребованными по указанным основаниям (пункт 3 статьи 12.1 ФЗ-101).

1.5.4. Орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, публикует список не востребованных земельных долей в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и размещает на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) не менее чем за три месяца до созыва общего собрания участников долевой собственности. Указанный список размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования (пункт 4 статьи 12.1 ФЗ-101).

1.5.5. Список не востребованных земельных долей представляется органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, на утверждение общему собранию участников долевой собственности (пункт 5 статьи 12.1 ФЗ-101).

1.5.6. Лица, считающие, что они или принадлежащие им земельные доли необоснованно включены в список не востребованных земельных долей, вправе представить в письменной форме возражения в орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, нахо-

дящегося в долевой собственности, и заявить об этом на общем собрании участников долевой собственности, что является основанием для исключения указанных лиц и (или) земельных долей из списка невостребованных земельных долей (пункт 6 статьи 12.1 ФЗ-101).

1.5.7. С даты утверждения списка невостребованных земельных долей общим собранием участников долевой собственности земельные доли, сведения о которых включены в указанный список, признаются невостребованными. В случае, если общим собранием участников долевой собственности в течение четырех месяцев со дня опубликования указанного списка не принято решение по вопросу о невостребованных земельных долях, орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе утвердить такой список самостоятельно (пункт 7 статьи 12.1 ФЗ-101).

1.5.8. Орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном порядке невостребованными (пункт 8 статьи 12.1 ФЗ-101).

1.6. Порядок осуществления отказа от права собственности на земельную долю (доли)

1.6.1. Отказ от права собственности на земельную долю осуществляется путем подачи заявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на земельную долю прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права. Одновременно возникает право собственности на данную земельную долю у городского округа, городского или сельского поселения по месту расположения земельного участка, от права собственности на земельную долю которого осуществлен отказ, либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории у муниципального района (пункт 1.1 статьи 12 ФЗ-101).

**1.7. Распоряжение не востребованными
земельными долями, земельными долями,
в отношении которых осуществлен отказ от права
собственности, а также земельными участками,
выделенными в счет таких долей**

1.7.1. При возникновении права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном порядке не востребованными, а также на земельные доли, в отношении которых осуществлён отказ от права собственности, органы местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе распорядиться ими, а также земельными участками, выделенными в счет таких земельных долей, в установленном ФЗ-101 порядке.

1.7.2. В течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Указанные сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести земельную долю, находящуюся в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15% кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли (пункт 4 статьи 12 ФЗ-101).

1.7.3. Не позднее чем в течение одного месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится данная земельная доля, обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) информацию о возможности приобретения земельной доли на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования.

В случае, если никто из указанных в настоящем пункте лиц не заключил договор купли-продажи земельной доли, орган местного самоуправления в течение года с момента возникновения права муниципальной собственности на нее обязан выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей при условии ненарушения при этом требований к образуемым земельным участкам (пункт 4 статьи 12 ФЗ-101).

1.7.4. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение трех месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15% его кадастровой стоимости, а арендная плата – в размере 0,3% его кадастровой стоимости (пункт 4 статьи 12 ФЗ-101).

1.7.5. Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок, обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования (пункт 4 статьи 12 ФЗ-101).

Если до 1 июля 2012 г. участники долевой собственности не приняли решение об утверждении проекта межевания земельных участ-

ков или не зарегистрировали свое право собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения данного земельного участка до 1 июля 2013 г. обязан:

провести общие собрания с внесением в повестки дня этих собраний вопросов, указанных в пункте 3 статьи 14 настоящего Федерального закона;

обеспечить подготовку проекта межевания земельных участков;
обеспечить проведение кадастровых работ по образованию земельных участков, предусмотренных утвержденным решением общего собрания проектом межевания земельных участков (пункт 3 статьи 19.1 ФЗ-101).

Р а з д е л 2.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ, ОБЕСПЕЧЕНИЮ РА- ЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРИ ПОДГО- ТОВКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

2.1. Общие положения

2.1.1. Работы по образованию земельных участков, выделяемых в счёт земельных долей, постановке их на кадастровый учёт и государственной регистрации права, осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения».

Каждый участник долевой собственности вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земель-

ных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и упомянутыми выше федеральными законами. Такое выделение осуществляется на основе проектирования земельного участка или земельных участков.

2.1.2. В настоящих рекомендациях даётся описание состава и содержания работ по подготовке проектов межевания земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с учетом принятых приказом Минэкономразвития №388 от 03.08.2011г. «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».

Особое внимание в настоящих рекомендациях уделяется выполнению в процессе разработки (подготовки) проекта межевания условий и требований, регламентирующих проведение землеустроительных работ на землях сельскохозяйственного назначения и направленных:

- на сохранение и улучшение почвенного плодородия земель сельскохозяйственного назначения;
- обеспечение стабильности сельскохозяйственного землепользования и сохранение устойчивых элементов организации его территории;
- сохранение целевого использования выделяемых земельных участков;
- соблюдение интересов собственников земельных долей, общества и сельскохозяйственной организации, из состава земель которой выделяются земельные участки в счет земельных долей;
- учет взаимосвязи между системой расселения, размещением объектов недвижимости, дорожной и иной инженерной инфраструктуры при формировании и размещении земельных участков.

2.1.3. Проектом межевания земельного участка или земельных участков определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей (далее – образуемые земельные участки). Проект межевания земельных участков, подлежащий утверждению общим собранием участников долевой

собственности, также должен содержать сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (при их наличии), и о земельном участке или земельных участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает.

2.1.4. Требования к проекту межевания земельных участков устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативному и правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности (Минэкономразвития России). До утверждения требований к проекту межевания рекомендуется использовать настоящие рекомендации при проведении работ на землях сельскохозяйственного назначения.

2.1.5. При подготовке проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности, кадастровый инженер обеспечивает правообладателям земельного участка или земельных участков, из которых будут выделяться земельные участки в счет земельной доли или земельных долей (далее также – исходный земельный участок или исходные земельные участки), органу местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка и, если заказчик кадастровых работ не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков, заказчику кадастровых работ возможность ознакомиться с этим проектом до его утверждения и представить предложения о его доработке.

2.1.6. В качестве подрядчика при подготовке проекта межевания выступают кадастровые инженеры. Отношения между заказчиком и подрядчиком работ осуществляются на основе договора подряда, заключаемого между ними в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.7. Обязательным приложением к договору подряда является техническое задание, которое разрабатывается подрядчиком совместно с заказчиком.

Техническое задание содержит:

– основание для выполнения работ по разработке проекта межевания земельных участков, выделяемых в счёт земельной доли или земельных долей. В составе работ, подлежащих выполнению (выполнение полного комплекса работ, предусмотренных настоящими рекомендациями, выполнение отдельных видов или этапов работ, в том числе составление проекта межевания земель и т.д.), в случае необходимости одновременно указываются виды дополнительных работ, выполняемых в качестве самостоятельного вида, без выполнения которых невозможно выполнить работы по разработке проекта межевания земельных участков, выделяемых в счёт земельной доли или земельных долей (например, получение планово-картографической основы, обследование земель, и т.д.);

– сведения об объекте работ: земельные участки в границах бывшего колхоза или совхоза, или группы этих хозяйств, муниципальных образований;

– предложения собственников земельных долей по образованию земельных участков, определению их местоположения, о формах распоряжения земельными долями и др. (к техническому заданию прикладывается копия протокола общего собрания участников долевой собственности, оформляемого в соответствии с требованиями статей 14 и 14.1 ФЗ-101);

– сведения о выявленных ограничениях и обременениях на исходный земельный участок и их учёт при подготовке проекта межевания;

– уточненные размеры земельных долей с обоснованием причин изменения их размера;

– комплект документации, выдаваемой заказчику, который в совокупности составляет проект межевания.

2.1.8. В случаях, когда исходные данные при составлении технического задания можно получить только после проведения подготовительных работ и полевого обследования, техническое задание, по поручению заказчика, может быть подготовлено подрядчиком после проведения указанных работ. Техническое задание становится обязательным для сторон с момента его утверждения заказчиком.

2.1.9. Финансирование работ по подготовке проекта межевания производится за счёт средств заказчиков.

При значительных объёмах проведения дополнительных работ, в том числе по обновлению (новые съёмки) или корректировке имеющихся планово-картографических материалов, обследованию и выявлению деградированных и загрязнённых токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами сельскохозяйственных угодий, установлению местоположения, площадей, режима использования и правового статуса территорий с особым правовым режимом использования земель и других работ, указанные работы целесообразно финансировать за счёт средств государственного и местных бюджетов и других источников.

Предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.) на работы по подготовке проекта межевания земельного участка или земельных участков могут устанавливаться субъектами Российской Федерации (пункт 4 статьи 13.1 ФЗ-101).

2.1.10. Проект межевания подготавливается кадастровым инженером. Подготовка проекта межевания предусматривает следующие этапы работ:

- проведение подготовительных работ;
- осуществление полевого обследования;
- разработку проектных предложений по образованию земельных участков, выделяемых в счёт земельной доли или земельных долей;
- согласование проектных предложений;
- изготовление проектной документации;
- утверждение проекта межевания;
- выдача проекта межевания.

Указанные работы целесообразно проводить в границах территории бывших колхозов и совхозов или группы этих хозяйств, где проведена реорганизация и приватизация их земель. При необходимости работы могут проводиться в границах муниципальных образований (особенно при организации выполнения работ органами местного самоуправления в соответствии с пунктом 2 статьи 19.1 ФЗ-101). При проведении работ по выделению земельного участка в счёт земельной доли (долей) для одного или нескольких участников долевой собственности, а также по выделению земельного участка (участков) в счёт не востребовавшихся долей объектом

проведения указанных работ являются земельные участки, находящиеся в общей долевой собственности.

Выбор формы организации выполнения работ, а также их состав зависят от условий заказчика, качества и достоверности планово-картографического материала, характера и состава изменений, произошедших после реорганизации сельскохозяйственного предприятия и приватизации её земель, полноты проведения работ по определению местоположения и площадей земельных участков различных форм собственности, используемых сельскохозяйственной организацией и другими хозяйствующими субъектами на различном праве, других условий.

В случаях, когда в сельскохозяйственной организации уже проводились аналогичные работы, но разработанная проектная документация не была освоена или освоена не в полном объеме, или возникли новые обстоятельства и пожелания в части уточнения условий передачи земельных участков, выделенных в счет земельной доли или земельных долей, для использования их сельскохозяйственной организацией, или возникла необходимость в разделе земельных массивов на земельные участки в счет земельных долей, возникновения иных условий, то, в соответствии с заданием заказчика, возможно проведение или корректировка ранее разработанной проектной документации или выполнение только отдельных видов (этапов) работ.

Во всех случаях выполнение указанных работ рекомендуется проводить в соответствии с требованиями настоящих рекомендаций.

2.1.11. Работы по подготовке проекта межевания проводятся при наличии доброкачественной планово-картографической основы масштаба 1:10000 или 1:25000, а в районах орошаемого земледелия, промышленного садоводства и виноградарства – 1:5000.

Планово-картографический материал в масштабе 1:25000 используется, как правило, в степных и сухостепных зонах с большими массивами пашни и пастбищ, а в остальных зонах интенсивного сельскохозяйственного производства – 1:10000.

Масштаб планово-картографического материала также зависит от специфических условий картируемой территории, контурности,

конфигурации угодий и другой, отражаемой на планах (картах), информации.

При отсутствии такой планово-картографической основы рекомендуется проведение корректировки имеющегося планово-картографического материала.

2.1.12. При корректировке планово-картографической основы рекомендуется проведение следующих работ:

- уточнение границ контуров и состава сельскохозяйственных угодий, границ контуров иных земель сельскохозяйственного назначения, расположенных между сельскохозяйственными угодьями;

- уточнение границ земельных участков, выделенных для организации крестьянских (фермерских) хозяйств в счёт земельных долей;

- уточнение фактических границ и площадей земельных участков, изъятых в порядке выкупа для государственных, муниципальных и иных нужд, а также границ земельных участков, включенных в резерв земель для государственных или муниципальных нужд (в том числе в соответствии с территориальным планированием при градостроительной деятельности).

Корректировка планово-картографической основы осуществляется в соответствии с действующими нормативами и методическими документами, но при этом выбираются наиболее доступные в конкретных условиях способы по установлению границ.

2.1.13. Особое внимание уделяется выявлению сельскохозяйственных угодий, выбывших из сельскохозяйственного оборота вследствие их зарастания лесом и кустарником, заболачивания, подтопления, вторичного засоления, загрязнения, захламления, нарушения земель, эрозии почв, опустынивания и других негативных воздействий хозяйственной деятельности.

Одновременно устанавливаются возможности вовлечения указанных угодий в сельскохозяйственный оборот, а при невозможности – даются предложения о переводе таких угодий в менее ценные сельскохозяйственные угодья или иные земли сельскохозяйственного назначения.

2.1.14. При проведении работ по подготовке проекта межевания, и учитывая, что при реорганизации колхозов и совхозов и привати-

зации их земель в собственность передавались только сельскохозяйственные угодья, может возникнуть необходимость включения в границы формируемых земельных участков иных земель сельскохозяйственного назначения, вкрапленных в участки продуктивных угодий или примыкающих к ним (смежные контуры). Кадастровые инженеры дают предложения по сохранению природных ландшафтов, обеспечению природоохранных требований, сохранению компактности участков и упорядочению землепользования.

2.1.15. Предложения по передаче иных земель сельскохозяйственного назначения могут быть оформлены в соответствии с прил. 1.

2.2. Подготовительные работы и полевое обследование

2.2.1. Подготовительные работы

2.2.1.1. В состав подготовительных работ входят действия по сбору, систематизации, анализу и оценке информации, обеспечивающей начальные условия для разработки и обоснования принимаемых проектных решений по образованию земельных участков, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей.

2.2.1.2. Полученная информация содержит сведения:

- о сельскохозяйственной организации, других хозяйствующих субъектах на территории бывшего колхоза, совхоза или групп этих хозяйств (общие);
- о наличии, составе и местоположении земельных угодий, находящихся в собственности сельскохозяйственной организации;
- о качественном состоянии земель по признакам, влияющим на определение размера земельного участка, выделяемого в счет земельных долей, выраженных в балло-гектарах;
- о мелиоративном, агролесомелиоративном состоянии земель, о состоянии дорожной сети, другой инженерной инфраструктуры, влияющих на образование земельных участков, в том числе на их выделение в счет земельной доли или земельных долей;
- о наличии и качественном состоянии неэффективно используемых, неиспользуемых земель и земель, используемых не по целевому назначению;

– о границах и площадях сельскохозяйственных угодий, находящихся в долевой собственности, полученных (приобретенных) в счет земельных долей другими юридическими лицами и гражданами (наличие графических материалов);

– о наличии проекта перераспределения земель и решений органов местного самоуправления о передаче сельскохозяйственных угодий в совместную собственность, в аренду, пользование, о покупке сельскохозяйственной организацией земель из фонда перераспределения и других источников, об изъятии земель для государственных и муниципальных нужд, о включении земель в резерв для государственных и муниципальных нужд;

– о наличии учредительных документов, касающихся процедуры изменения размера земельных долей при изменении площадей сельскохозяйственных угодий, находящихся в долевой собственности (в случаях изъятия земель для государственных и муниципальных нужд и др.);

– о наличии документов, характеризующих постановку на кадастровый учет земельных участков, ранее выделенных в счет земельных долей, и государственную регистрацию прав на них, учет изменений объекта недвижимости или снятия с учета объекта недвижимости;

– списки собственников земельных долей, в том числе:

а) по которым принимались решения о передаче земель в долевую собственность;

б) получивших свидетельства на право собственности на землю;

г) передавших земельные доли в аренду сельскохозяйственной организации, крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным хозяйствующим субъектам, а также передавших земельные доли или право пользования ими в уставный капитал сельскохозяйственной организации;

д) выделивших земельные участки в счет земельных долей для расширения личных подсобных хозяйств (вне границ поселений);

е) продавших свои земельные доли другим участникам долевой собственности, сельскохозяйственной организации, крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности;

ж) совершивших иные сделки с земельными долями (передали по наследству, завещали, подарили, передали земельную долю на условиях договора ренты и пожизненного содержания, отказались от права собственности на земельную долю и др.);

з) не распорядившихся своими земельными долями и не получивших свидетельство на право собственности на землю, умершие собственники земельных долей, отсутствуют наследники и др. (не востребованные земельные доли);

- материалы вычисления площадей земельных угодий, на основании которых устанавливался размер земельной доли и дана качественная характеристика земельных участков;

- о наличии ранее составленного проекта внутрихозяйственного землеустройства, материалов по оценке земель, почвенных и иных обследований, их достоверность;

- о наличии планово-картографических материалов с нанесенными на них границами земельных участков, ограниченных в использовании земель и обремененных правами иных лиц (сервитуты), а также наличие нормативных правовых актов, на основании которых должны устанавливаться ограничения и обременения;

- о наличии и качестве планово-картографических материалов в необходимом масштабе, на основании которых будут проводиться работы по образованию земельных участков;

- и иные сведения.

2.2.1.3. Указанная информация может быть получена в территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), органах местного самоуправления (принимавших решение о приватизации земель сельскохозяйственной организации и другие решения, связанные с земельными преобразованиями), в сельскохозяйственной организации (организациях), у участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, а также в других организациях, связанных с использованием земель на данной территории, и интересы которых могут быть затронуты в процессе проведения работ.

2.2.1.4. В процессе подготовительных работ при сборе информации составляются соответствующие выписки, снимаются копии с необходимых графических и текстовых документов, решений

органов исполнительной власти по упорядочению земельных отношений и др.

2.2.1.5. На основании изучения и анализа полученных материалов определяется необходимость в проведении корректировки (обновлении) планово-картографической основы, установлении (уточнении) границ земельных участков, переданных в собственность, владение, пользование сельскохозяйственной организации, участникам долевой собственности, иным гражданам и юридическим лицам, а также необходимость в уточнении размера земельной доли, объемы и методы проведения указанных работ.

2.2.1.6. По результатам подготовительных работ для подготовки проекта межевания используются следующие данные:

- площадь земельных участков, находящихся в общей долевой собственности;
- перечень собственников;
- размеры их долей;
- другие необходимые для разработки проекта межевания сведения.

Результаты работ рекомендуется отражать в форме прил. 2 и 3.

2.2.2. Полевое обследование

2.2.2.1. На основе анализа материалов подготовительных работ устанавливаются содержание и объем работ по полевому обследованию с целью получения дополнительной информации в части уточнения состава, границ, площадей, их качественного и культурно-технического состояния.

2.2.2.2. По результатам подготовительных работ и полевого обследования проводится:

- вычисление площадей изменившихся контуров и земельных участков;
- составление акта полевого обследования и чертежа (плана) границ земельных участков и фактического использования сельскохозяйственных угодий на дату проведения работ.

2.2.2.3. В соответствии с пунктом 5 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации ограничения и обременения, установленные в отношении земельных участков, из которых при вы-

деле образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах.

2.2.2.4. Ограничения (обременения) прав на использование земельного участка направлены на соблюдение режима использования земель, обеспечение особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности, а также сохранение особо охраняемых природных территорий, памятников истории и культуры, обеспечение безопасности населения.

2.2.2.5. Выявление границ зон (земельных участков) с особым правовым режимом использования земель предусматривает:

- выявление наличия, местоположения и характеристик режимообразующих объектов и зон с особым режимом использования земель на всех землях объекта землеустройства;
- выявление ограничений и обременений (сервитутов) в использовании земель.

2.2.2.6. Ограничения и обременения прав по использованию и распоряжению земельными участками устанавливаются на основании законов и нормативных правовых актов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, актов органов местного самоуправления, иными положениями и правилами об охране режимообразующих объектов, утвержденных в установленном порядке.

2.2.2.7. При выполнении работ по установлению границ зон (земельных участков) могут иметь место следующие условия, определяющие состав и методы проведения этих работ:

- наличие дежурной карты ограничений и обременений в использовании земель муниципального района, иной землеустроительной документации, в которой зафиксированы границы зон (земельных участков), ограниченных в использовании, а также данных по государственной регистрации обременений;
- если в муниципальном районе работы по составлению дежурных карт не проводились, отсутствует другая землеустроительная документация, отражающая границы зон (земельных участков), ограниченных в использовании, и практически не проводится государственная регистрация обременений.

В первом случае дается оценка полноты отображения местоположения режимообразующих объектов и границ зон (земельных

участков) с особым режимом использования земель к моменту выполнения работ и при необходимости производится внесение дополнений, изменений и уточнений в имеющиеся материалы.

Во втором случае вся необходимая информация об ограничениях и обременениях в использовании земель собирается и отражается на картографическом материале (чертеже).

2.2.3. Вычисление площадей земельных угодий

2.2.3.1. Вычислению подлежат площади:

- земель, находящихся в общей долевой собственности и площади земельных участков, подлежащих выделению на основе проекта межевания;
- изменившихся контуров сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий;
- неиспользуемых и используемых не по целевому назначению земель;
- деградированных и загрязненных земель;
- зон (земельных участков) с особым правовым режимом использования земель;
- земель, включенных в резерв для государственных и муниципальных нужд;
- других земельных участков и угодий, изменения которых установлены в порядке проведения подготовительных работ и работ по полевому обследованию.

2.2.3.2. Вычисление площадей осуществляется в соответствии с требованиями действующих технических указаний по вычислению площадей земельных угодий.

2.2.4. Оформление графических и текстовых материалов по результатам подготовительных работ и полевого обследования

2.2.4.1. По результатам подготовительных работ и полевого обследования сельскохозяйственных угодий и уточнения границ земельных участков (зон) составляются план (карта) современного использования земель в пределах территории сельскохозяйственной организации и текстовая часть.

2.2.4.2. План (карта) составляется на планово-картографической основе, указанной в разделе 2.1.11 настоящих рекомендаций.

2.2.4.3. На плане (карте) целесообразно отразить:

- границы землепользования сельскохозяйственной организации до приватизации земель (бывшего колхоза, совхоза);

- границы земельных участков, используемых сельскохозяйственной организацией на различном праве на момент проведения работ;

- границы земельных участков, находящихся в ведении сельских администраций, вне границ населенных пунктов;

- границы земельных участков, переданных в фонд перераспределения земель;

- границы земельных участков, предоставленных для организации крестьянских (фермерских) хозяйств, расширения личных подсобных хозяйств за счет земельных долей за границей сельских населенных пунктов, других землепользований, организованных после реорганизации бывших колхозов и совхозов и приватизации их земель;

- границы и площади контуров (части контуров) сельскохозяйственных угодий, выведенных из сельскохозяйственного оборота вследствие их зарастания лесом и кустарником, заболачивания, проявления других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;

- границы земельных массивов, на которых предполагается проведение консервации деградированных земель, в том числе подверженных загрязнению радиоактивными и химическими веществами, где в результате загрязнения не обеспечивается производство продукции, соответствующей требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

- границы земельных участков, изъятых после приватизации земель для государственных и муниципальных нужд (в том числе путем выкупа земельных долей), предположительного самовольного захвата, а также границы земельных участков, включенных в резерв земель для государственных и муниципальных нужд, в том числе в соответствии со схемами территориального планирования при градостроительной деятельности;

– границы земельных участков, выделенных в счет земельных долей, собственники которых не получили свидетельства или не подали заявления на их получение (невыстребованные земельные доли), а также не реализовавших свои права по распоряжению земельными долями;

– границы неиспользуемых сельскохозяйственных угодий, нерационально используемых и используемых не по целевому назначению;

– границы зон (земельных участков) с особым правовым режимом использования земель;

– границы изменившихся контуров сельскохозяйственных угодий (по корректировке плано-картографической основы);

– другие границы.

Одновременно с нанесением границ земельных участков указываются их номера и площади.

2.2.4.4. При большой нагрузке плана (карты) допускается изготовление отдельных тематических планов (карт).

2.2.4.5. С целью усиления информативности планов (карт) целесообразно границы земельных участков показывать (оттенять) разными цветами, а участки окрашивать соответствующим цветом.

Предложения по оформлению земельных участков на плане (карте) современного использования земель сельскохозяйственной организации изложены в прил. 4.

2.2.4.6. В состав текстовой части подготовительных работ и полевого обследования земель рекомендуется включать:

– краткую пояснительную записку;

– акт полевого обследования;

– соответствующие списки участников долевой собственности, справки, экспликации земель и т.д.

2.2.4.7. В пояснительной записке целесообразно отразить произошедшие изменения в землепользовании и составе земельных угодий, их причины, фактическое состояние использования земель, изменения формы собственности (владения, пользования, распоряжения) земельных угодий, используемых сельскохозяйственной организацией, оборот земельных долей и их использование, наличие неиспользуемых и деградированных земель, причины изменений границ земельных участков и др.

2.2.4.8. Акт полевого обследования составляется в разрезе земельных участков, находящихся на различном праве, на все земли сельскохозяйственной организации по примерной форме, приведенной в прил. 5.

2.2.4.9. Списки собственников земельных долей, анализ использования земельных долей, экспликации распределения земель сельскохозяйственной организации и другие документы рекомендуется составлять по примерным формам, приведенным в прил. 6-8.

2.2.5. Согласование и утверждение результатов подготовительных работ и полевого обследования

2.2.5.1. План (карта) современного состояния использования земель сельскохозяйственной организации и акт полевого обследования рекомендуется согласовывать с сельскохозяйственной организацией и другими правообладателями земельных участков, расположенных в границах бывшего колхоза (совхоза), участниками долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и с сельской администрацией.

2.3. Разработка проектных предложений по образованию земельных участков, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей

2.3.1. Состав работ

2.3.1.1. Разработка проектных предложений по образованию земельных участков, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей, предполагает выполнение следующих видов работ:

- выявление пожеланий участников долевой собственности;
- уточнение размера земельной доли;
- предложения по образованию земельных участков из земельного участка, находящегося в долевой собственности, в порядке составления проекта межевания;
- предложения по установлению ограничений и обременений в использовании земель на земельных участках (массивах);
- другие необходимые для разработки проекта межевания работы.

2.3.2. Выявление пожеланий участников долевой собственности

2.3.2.1. Разработка проектных предложений по консолидации земельных участков, предполагаемых к выделу в счёт земельных долей, используемых на различном праве, определению их местоположения и по образованию земельных участков из земельного участка, находящегося в долевой собственности в связи с выделением земельной доли (долей), проводится на основании пожеланий участников долевой собственности с учетом мнения хозяйствующих субъектов на территории бывшего колхоза (совхоза), осуществляющих фактического использование земельных участков, находящихся в долевой собственности, на основании заключенных договоров.

2.3.2.2. Земельные доли, собственники которых не распорядились ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невостребованные земельные доли), также подлежат выделению в земельный участок (массив). При этом (в соответствии с законодательством) в его состав в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества.

Образование этого земельного участка (массива) осуществляется на основании соответствующего списка лиц, земельные доли которых признаны невостребованными, утвержденного общим собранием участников долевой собственности. В случаях отсутствия такого решения указанный список утверждается органом местного самоуправления самостоятельно.

2.3.2.3. В соответствии со статьями 14 и 14.1 ФЗ-101 решение о порядке владения и пользования земельными участками, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности, которое проводится по предложению сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, или по предложению участника долевой собственности на этот земельный участок.

На общем собрании участников долевой собственности могут быть рассмотрены:

– состав групп, в которые планируют объединиться собственники земельных долей для дальнейшего совместного использования земельных участков и (или) оформления земельных участков для

передачи их сельскохозяйственной организации на различном праве пользования;

- пожелания собственников земельных долей в части распоряжения земельными участками, выделяемыми в счет земельных долей, в том числе несельскохозяйственными угодьями, расположенными в границах исходных земельных участков;

- условия передачи земельного участка, находящегося в долевой собственности, в аренду, уставный (складочный) капитал или доверительное управление;

- пожелания собственников земельных долей о местоположении земельных массивов, в которых они хотели бы иметь свою земельную долю, а также по местоположению земельных массивов, в границах которых должны быть выделены участки в счет земельных долей, для передачи в аренду, в уставный (складочный) капитал, в доверительное управление; выделения земельного массива, в границы которого должны быть включены невостребованные земельные доли; выделения земельного массива, в границах которого выделяются земельные участки в счет земельных долей в случаях принятия других форм распоряжения земельными долями;

- назначение доверенного лица, которое будет представлять интересы собственников земельных долей на период проведения работ по образованию земельных участков в счет земельной доли или земельных долей.

2.3.2.4. Принятое решение общего собрания участников долевой собственности оформляется протоколом, на основании которого проводятся в дальнейшем работы по образованию земельных участков, определению их местоположения, площадей угодий и другие проектные действия. Порядок оформления протокола регламентируется статьей 14.1 ФЗ-101.

2.3.2.5. По результатам установления состава групп, в которые собственники земельных долей планируют объединиться для дальнейшего совместного использования земельных участков и (или) образования земельных участков для передачи их сельскохозяйственной организации для использования на определенном праве, составляется список собственников земельных долей. В нем указываются (в разрезе состава групп и отдельных граждан, не вошедших в состав групп) следующие реквизиты:

- фамилия, имя, отчество;
- паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан, дата рождения);
- место жительства;
- серия, номер и дата выдачи свидетельства на право собственности на землю, при его отсутствии – причины неполучения документа о праве собственности на землю;
- размер земельной доли, количество земельных долей;
- форма состоявшегося распоряжения земельной долей (долями), если права не реализованы, указываются причины;
- пожелания о форме дальнейшего распоряжения земельными долями или земельным участком, выделенным в счет земельной доли (земельных долей).

Примерная форма списка собственников земельных долей и их пожеланий, приведена в прил. 9.

2.3.3. Уточнение размера земельной доли

2.3.3.1. Основанием для внесения изменений в размер земельной доли служат результаты подготовительных работ и полевых обследований. При этом изменения в ранее установленный размер земельной доли могут вноситься в случаях:

- уточнения состава участников долевой собственности;
- уточнения состава и площадей сельскохозяйственных угодий, находящихся в общей долевой собственности и их качественного состояния;
- расчета размера долей в праве общей собственности на земельный участок в целях их выражения единым способом, если ранее данные доли были выражены разными способами.

При уточнении состава и площадей сельскохозяйственных угодий могут быть установлены факты их изменений как в сторону сокращения, так и в сторону увеличения.

2.3.3.2. Сокращение площадей сельскохозяйственных угодий может произойти в результате:

- продажи по решению участников общей долевой собственности части сельскохозяйственных угодий без изменения их целевого назначения другим юридическим лицам и гражданам;

– изъятия (в том числе путем выкупа) части сельскохозяйственных угодий для государственных и муниципальных нужд по решению суда без компенсации их в размере выкупной цены продуктивными угодьями из фонда перераспределения земель;

– занятия сельскохозяйственных угодий для нужд внутрихозяйственного строительства (жилье, производственные и другие здания и сооружения, инженерное обустройство территории и др.);

– выбытия из сельскохозяйственного оборота продуктивных земель по причине зарастания древесно-кустарниковой растительностью, деградации и загрязнения токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами (при условии принятия в установленном порядке органами местного самоуправления соответствующих решений по изменению их целевого назначения).

2.3.3.3. Увеличение площадей сельскохозяйственных угодий может произойти в результате:

– покупки по решению членов сельскохозяйственной организации продуктивных земель у сторонних граждан и юридических лиц, а также выкупа земельных долей у их собственников, не являющихся членами сельскохозяйственной организации (пенсионеры, работники социальной сферы и др.);

– передачи в дар сельскохозяйственной организации земельных долей, а также перехода в собственность земельных долей, переданных на условиях договора ренты и пожизненного содержания с иждивением, в случаях смерти собственника земельной доли.

2.3.3.4. При уменьшении фактического размера земельной доли по общему согласию участников долевой собственности и наличии источников финансирования изыскиваются возможности ее восстановления путем выкупа у местной администрации не востребовавшихся земельных долей, других земель из фонда перераспределения, освоения новых земель, в том числе выбывших из сельскохозяйственного оборота, но пригодных по своим характеристикам для сельскохозяйственного использования и других источников.

2.3.3.5. Выкупленные земельные участки могут быть переданы в собственность сельскохозяйственной организации как юридического лица или переданы в общую долевую собственность их членов. Если земельный участок передается сельскохозяйственной

организации на правах собственности, он не подлежит разделу, а размер земельной доли не увеличивается.

Если земельный участок, соответствующий по площади выкупленным земельным долям, передается в общую долевую собственность участников долевой собственности, то в этом случае вносятся изменения в количество приобретенных земельных долей такого участника долевой собственности. Договор купли-продажи заключается со всеми участниками долевой собственности.

При продаже в установленном порядке и с согласия участников долевой собственности, которым земля принадлежит на праве общей собственности, договор о совершенной сделке купли-продажи заключается со всеми участниками долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. При этом у каждого члена уменьшается ранее утвержденный размер земельной доли и сокращается площадь земель, находящихся в общей долевой собственности.

2.3.3.6. Решение о необходимости уточнения размера земельной доли в сторону её уменьшения или увеличения принимается общим собранием собственников земельных долей.

Результаты рассмотрения фиксируются протоколом собрания.

При определении одним способом размеры земельных долей должны быть не менее размеров равноценных земельных долей, определенных другим способом. В случае, если такое соотношение размеров невозможно в отношении всех земельных долей, равноценность их определения обеспечивается за счет пропорционального уменьшения размеров невостребованных земельных долей.

При увеличении или уменьшении площади сельскохозяйственных угодий, находящихся в общей совместной или общей долевой собственности, могут быть приняты решения:

- об увеличении или уменьшении площади сельскохозяйственных угодий, находящихся в общей совместной и общей долевой собственности, и уточнении ранее установленного размера земельной доли;
- о передаче этих земель в собственность сельскохозяйственной организации или крестьянских (фермерских) хозяйств, использующих эти земли.

2.3.3.7. Примерный расчет уточненного размера земельной доли производится по форме, приведенной в прил. 10.

2.3.3.8. Список собственников земельных долей составляется с указанием уточненного размера земельной доли (земельных долей).

2.3.3.9. Результаты уточнения размера земельной доли рассматриваются общим собранием участников долевой собственности и утверждаются им в установленном порядке.

2.3.4. Образование и размещение земельных участков (массивов), являющихся собственностью сельскохозяйственной организации, а также переданных ей земельных участков (массивов) в счет земельных долей для использования на праве аренды и иных случаях использования земельных долей, не требующих выделения земельного участка

2.3.4.1. Образование и размещение земельных участков (массивов), являющихся собственностью сельскохозяйственной организации в пределах ее границ, а также передаваемых ей земельных долей для использования на праве аренды, в иных случаях, не требующих выделения земельного участка в счет земельной доли, проводятся на основе данных, полученных в процессе проведения подготовительных работ и полевого обследования земель, уточнения размера земельной доли, а также пожеланий участников долевой собственности, закрепленных протоколом общего собрания, которым определены условия передачи земельных участков, находящихся в долевой собственности, и представлены списки отдельных собственников земельных долей или их групп, которые приняли решения по реализации прав по использованию земельных долей на различном праве.

При этом должны учитываться следующие факторы: сложившиеся формы правовых взаимоотношений собственников земельных долей с сельскохозяйственной организацией, другими хозяйствующими субъектами; виды и площади земельных угодий, переданных для использования сельскохозяйственной организации на определенном праве; существующее размещение населенных пунктов и производственных центров; место жительства граждан, являющихся собственниками земельных долей; факторы хозяйст-

венной, экологической и территориальной целесообразности размещения того или иного земельного участка (массива), имеющего правовой режим использования.

2.3.4.2. При формировании и размещении земельных участков (массивов) в счет земельных долей рекомендуется соблюдать следующее:

- сохранение целевого назначения и разрешенного использования земельных участков;
- обеспечение законных интересов собственников земельных долей, сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, а также третьих лиц, интересы которых могут быть затронуты при проведении указанных работ;
- обеспечение выделения земельных участков, равных по качеству, с учетом компактности, оптимальной конфигурации, удобства доступа;
- соблюдение установленных законодательством максимальных и минимальных размеров общей площади сельскохозяйственных угодий, которые могут находиться в собственности одного гражданина или одного юридического лица;
- недопущение выделения земельных участков, если их использование будет затруднено или невозможно;
- обеспечение рационального использования земель и сохранение природных ландшафтов и другие условия.

2.3.4.3. В первую очередь устанавливаются площади сельскохозяйственных угодий, являющихся собственностью сельскохозяйственной организации как юридического лица, и которые не подлежат разделу на земельные доли. Такие площади сельскохозяйственных угодий образуются за счет выкупленных в собственность сельскохозяйственной организацией земельных долей, земельных долей, подаренных собственниками, других земель, приобретенных сельскохозяйственной организацией в соответствии с действующим законодательством.

Формируемые земельные участки (массивы), находящиеся в собственности сельскохозяйственной организации, как правило, становятся ядром производственной деятельности, обеспечивающей её устойчивое функционирование и развитие.

2.3.4.4. Разработка предложений по формированию земельных участков (массивов), выделяемых в счет земельных долей, включает в себя определение на проектном плане местоположения частей земельных участков, находящихся в долевой собственности, которые выделяются в счет земельных долей, а также видов и площадей сельскохозяйственных угодий, включаемых в эти земельные участки (массивы).

Рекомендуется сформировать земельные участки (массивы), выделяемые в счет земельных долей, и определить их местоположение на местности:

- для передачи в уставный (складочный) капитал;
- передачи в доверительное управление;
- передачи в аренду;
- выделения невостребованных земельных долей;
- образования земельных участков в счет земельной доли или земельных долей (при принятии собственниками земельных долей решений по их образованию);
- распоряжения земельными долями иным образом.

2.3.4.5. Общий размер проектируемых земельных участков (массивов) по видам собственности и формам пользования должен соответствовать суммарному размеру земельных долей (в гектарах и балло-гектарах), принадлежащих соответствующей группе участников долевой собственности либо участнику долевой собственности или количеству невостребованных земельных долей и др. В зависимости от желания собственников земельных долей земельные участки (массивы) могут формироваться как по видам сельскохозяйственных угодий (пашня, залежь, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища), так и независимо от видов, т.е. в целом по сельскохозяйственным угодьям.

2.3.4.6. Размещение земельных участков (массивов) и установление площадей земель различных субъектов права на земельные участки производятся с учетом качественной оценки земельных участков, выделенных для того или иного субъекта права.

В соответствии с пунктом 5 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, может быть больше или меньше площади, указанной в

документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он выделяется.

В результате кадастровых работ площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на 5%.

В связи с тем, что расчет размера земельной доли ранее был произведен на основе качества сельскохозяйственных угодий по продуктивности на основании материалов оценки земель и документов, удостоверяющих право на земельную долю, имеются данные по размеру земельной доли в балло-гектарах, то целесообразно при разработке проектных предложений пользоваться указанными материалами.

В 1989-1990 гг. проведена внутрхозяйственная оценка земель на основе шкал бонитета, в результате которой в границах сельскохозяйственных организаций каждый контур сельскохозяйственных угодий (пашня, залежь, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища) получил оценку в балло-гектарах.

2.3.4.7. Формирование земельных участков (массивов) проводится, как правило, подбором контуров сельскохозяйственных угодий. При этом желательно избегать деления контуров сельскохозяйственных угодий, но если этого избежать не удастся, то границы участков устанавливаются с учетом требований, изложенных в пункте 2.3.4.2.

Примерный порядок определения площади земельного участка (массива), видов и площадей сельскохозяйственных угодий в данном земельном участке (массиве) приведен в прил. 11.

Границы земельных участков (массивов) по возможности совмещаются с сохранившимися границами севооборотных полей, рабочих участков с четко выраженными на местности естествен-

ными и искусственными рубежами – дорогами, каналами, лесополосами, ручьями и т. д.

2.3.4.8. Земельные участки (массивы) сельскохозяйственных угодий, выделяемые в счет земельных долей, переданных сельскохозяйственной организации на различном праве, в том числе и в аренду, следует размещать по возможности единым массивом, с учетом экономической и хозяйственной целесообразности их дальнейшего использования (расположения животноводческих ферм, производственных центров, специализации сельскохозяйственной организации и её внутрихозяйственных подразделений, транспортных сетей, другой инженерной инфраструктуры и др.).

2.3.4.9. Земельные участки, образованные в счет земельных долей и переданные на различном праве другим юридическим лицам, размещаются с учетом их пожеланий, предполагаемой специализации, возможности присоединения к существующим земельным участкам.

2.3.4.10. Размещение земельных участков (массивов), намечаемых к использованию на условиях аренды и ренты, рекомендуется производить с учетом сроков действия договора аренды и разновидности ренты.

2.3.4.11. При формировании земельных участков (массивов) рекомендуется также учитывать пожелания собственников земельных долей по распоряжению ими после окончания срока правовых отношений с сельскохозяйственной организацией (организовать в дальнейшем крестьянское (фермерское) хозяйство, продать долю и др.).

2.3.5. Проектирование местоположения земельных участков, образуемых из земельного участка, находящегося в долевой собственности, с нанесением их на плановую основу и разработкой пояснительного текста

2.3.5.1. Основанием для образования земельных участков из земельного участка, находящегося в долевой собственности, является право участника (участников) долевой собственности на выделение земельного участка в счет своей земельной доли (долей) (пункт 1 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

2.3.5.2. Определение местоположения и границ, предполагаемых к выделу земельных участков, проводится в порядке составления проекта межевания земельного участка.

Основными задачами этой стадии работ является отображение на проектном плане проектируемого местоположения границ земельного участка или земельных участков, их нумерации и площадей, которые образуются в процессе раздела массивов сельскохозяйственных угодий, сформированных в счет земельных долей и используемых участниками долевой собственности на различном праве.

При необходимости одновременно прорабатываются вопросы размещения полевых дорог, защитных лесных насаждений, других элементов инфраструктуры с учетом проектируемых границ земельных участков.

2.3.5.3. При составлении проекта межевания земельного участка положение границ и площади земельных участков, выделяемых в счет земельных долей, определяются с точностью не ниже графической точности, соответствующей используемой для проектирования картографической основы.

2.3.5.4. Раздел массивов сельскохозяйственных угодий производится в границах земельных участков (массивов), выделяемых в счет земельных долей и используемых на различном праве, кроме земельных участков, выделяемых в счет неостребованных земельных долей.

Нецелесообразен выдел земельных долей из орошаемых и осушенных земельных участков сельскохозяйственного назначения.

2.3.5.5. Размер земельного участка, предполагаемого к выделению в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или земельные доли с учетом поправок, внесенных в размер земельной доли при ее уточнении.

Наряду с этим при выделении конкретного земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности, учитывается удельный вес отдельных видов сельскохозяйственных угодий в составе земель, а также имеющиеся различия в состоянии и свойствах почв земельного участка, из которого он выделяется. При проектировании размещения земельных участков в таких слу-

чаях рекомендуется проводить расчеты размеров площадей отдельных частей земельных участков по видам сельскохозяйственных угодий и их количеству на том или ином контуре. Порядок определения размера земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей с учетом состояния и свойств его почвы, устанавливается законом субъекта Российской Федерации. Вместе с тем отсутствие указанного порядка не является препятствием для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей (пункт 7 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). В таких случаях размер выделяемого земельного участка определяется исполнителем работ самостоятельно.

2.3.5.6. Одновременно с проектированием размещения земельных участков могут быть высказаны предложения о присоединении к таким участкам других земельных участков сельскохозяйственного назначения в случаях планирования передачи их в собственность.

2.3.5.7. При проектировании местоположения границ земельных участков, образуемых из земельного участка, находящегося в долевой собственности, целесообразно:

- обеспечение рациональной и эффективной организации территории за счет конфигурации земельных участков (соблюдение параллельности длинных сторон земельных участков) и их размещения на склонах одной экспозиции;
- соблюдение противоэрозионной организации территории (размещение длинных сторон земельных участков на склоновых землях поперек склона, а в районах ветровой эрозии – поперек направлению господствующих ветров);
- недопущение изломанности проектируемых границ, если они не обусловлены противоэрозионной организацией территории или наличием существующей неправильной конфигурации естественных и искусственных рубежей;
- обеспечение проезда к каждому земельному участку;
- учет условий, обеспечивающих функционирование мелиоративных систем на орошаемых и осушенных землях.

2.3.5.8. Границы земельных участков целесообразно проектировать без излишних изломов, совпадающими с границами существ-

вующей организации территории, обеспечивающими формирование устойчивых агроландшафтов, применение природоохранных систем обработки почвы, формирование проектируемых земельных участков компактной или прямоугольной формы.

2.3.5.9. При отсутствии проектной документации по внутрихозяйственной организации территории, в условиях значительной неоднородности сельскохозяйственных угодий рекомендуется учитывать рельеф местности, степень эродированности земель, их культуртехническое состояние, степень проявления процессов деградации земель и других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности, что позволит более обоснованно разместить проектируемые земельные участки и обеспечить охрану земель.

2.3.5.10. Состав и назначение элементов инфраструктуры определяются с учетом пожеланий участников долевой собственности, территориального расположения земельных массивов и целесообразности их инженерного обустройства. Инженерное обустройство территории, в состав которой вошли участки, находящиеся в долевой собственности, осуществляется за счет площадей земельных долей.

Необходимыми элементами инфраструктуры могут быть дороги, проезды, прогоны, лесонасаждения различного назначения, источники полевого водоснабжения и др.

Предложения по проектированию элементов инфраструктуры осуществляются на основании технических условий и требований по их созданию.

В зависимости от пожеланий участников долевой собственности площадь всех объектов инженерной инфраструктуры может быть отнесена в одинаковом размере ко всем участкам, проектируемым на конкретном земельном массиве долевой собственности.

2.3.5.11. По результатам разработки проектных предложений по образованию земельных участков, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей, составляются сводная экспликация земель в границах сельскохозяйственной организации и проектная экспликация земельных участков долевой собственности по примерным формам, приведенным в прил. 12 и 13.

2.3.6. Разработка предложений по учёту установленных ранее обременений (ограничений) в использовании земель на земельных участках (массивах)

2.3.6.1. В соответствии со статьей 11.8 (пункты 5–6) Земельного кодекса Российской Федерации ограничения и обременения сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах.

В связи с этим при разработке проектных предложений должны быть учтены установленные ранее обременения (ограничения) в использовании земель по земельным участкам (массивам), предусматривающие:

- режим использования земель в выделенных зонах и площадей, включенных в эти зоны;
- перечень сервитутов, в том числе частных и публичных, из них по срокам установления – срочным и постоянным.

Предложения по учету ограничений и обременений в использовании земель рекомендуется оформлять в соответствии с реестрами, примерные формы которых приведены в прил. 14 и 15.

2.3.7. Использование и охрана земельных (земельного) участков

Использование и охрана земельных (земельного) участков должны включать мероприятия:

- по повышению интенсивности использования земель в части ликвидации вкрапленных пятен переувлажненных мест, освоению ранее выбывших из сельскохозяйственного оборота земельных участков, кустарников, мелколесья, солонцов, такыров и др.;
- улучшению угодий и защите почв от эрозии, засоления, заболачивания и разрушения;
- охране вод рек и других водных источников от загрязнения (водоохранные зоны, прибрежные полосы);
- защите земель от загрязнения радиоактивными и химическими веществами, биогенного загрязнения и заражения бактериально-паразитическими вредителями и болезнями растений;
- сохранению устойчивости ландшафтов;
- рекультивации нарушенных земель.

Данные мероприятия отражаются в проектной экспликации (прил. 13), текстовой и графической частях проекта межевания.

2.4. Согласование и утверждение проекта межевания

Проект межевания земельного участка может быть подготовлен по инициативе собственника земельной доли (долей) или по решению общего собрания участников долевой собственности. Это определяет различный порядок согласования и утверждения проекта межевания.

2.4.1. Согласование и утверждение проекта межевания, подготовленного по инициативе собственника земельной доли ***Согласование проекта***

2.4.1.1. Согласование проекта проводится с участниками долевой собственности в порядке, предусмотренном статьей 13.1 ФЗ-101. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли (долей) земельного участка (земельных участков).

2.4.1.2. Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Извещение должно содержать следующие сведения:

о заказчике работ по подготовке проекта межевания земельного участка, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

о кадастровом инженеру, подготовившем проект межевания земельного участка, в том числе почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

кадастровый номер и адрес (местоположение) каждого исходного земельного участка;

порядок ознакомления с проектом межевания земельного участка, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения;

сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами обоснованных возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

2.4.1.3. В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка (земельных участков), проект межевания земельного участка считается согласованным.

Кадастровый инженер составляет заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Подготовленное кадастровым инженером заключение, а также документы, подтверждающие оповещение собственников земельных долей о месте и порядке согласования проекта межевания (извещения или копия фрагмента соответствующей газеты с опубликованным извещением и реквизитами газеты), включаются в соответствующие приложения проекта межевания.

2.4.1.4. В случае, если имеются возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка (земельных участков), то они должны содержать:

- фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения;
- реквизиты документа, удостоверяющего его личность;
- обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка (земельных участков);
- кадастровый номер исходного земельного участка (земельных участков).

К таким возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке (земельных участках).

Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а

также в орган кадастрового учета по месту расположения такого земельного участка.

Утверждение проекта

2.4.1.5. Собственник земельной доли (долей), в счет которых образовывается земельный участок (земельные участки), утверждает проект межевания путем проставления своей подписи на титульном листе проекта межевания с указанием даты подписи (утверждения).

Перед утверждением проекта межевания скомплектованные документы и материалы, включенные в проект межевания, брошюруются.

2.4.2. Согласование и утверждение проекта межевания земельного участка, подготовленного по решению общего собрания участников долевой собственности

Согласование проекта (ознакомление с проектом)

2.4.2.1. Кадастровый инженер обеспечивает правообладателям земельного участка или земельных участков, из которых будут выделяться земельные участки в счет земельной доли или земельных долей, органу местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка и, если заказчик кадастровых работ не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков, заказчику кадастровых работ возможность ознакомиться с проектом межевания до его утверждения и представить предложения о его доработке. Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения.

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Порядок ознакомления с проектом показан в пункте 3.1.15 рекомендаций.

Утверждение проекта

2.4.2.2. Проект межевания земельного участка утверждается решением общего собрания участников долевой собственности.

Одновременно с решением общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков должно быть принято решение об утверждении перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Принятое общим собранием решение оформляется протоколом.

Протокол общего собрания составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у лица, по требованию которого проводилось общее собрание. Второй экземпляр протокола общего собрания хранится в органе местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Копия протокола, заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, включается приложением в проект межевания, а на титульном листе указываются реквизиты данного протокола.

Порядок проведения общего собрания определен статьями 14 и 14.1 ФЗ-101.

2.5. Подготовка и выдача документации, составляющей проект межевания

2.5.1. В результате проведенных работ по образованию земельных участков, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей, материалы, составляющие проект межевания, подготавливаются и предоставляются заказчику в следующем виде.

Том I. Материалы подготовительных работ и полевого обследования:

- план (карта) современного состояния и использования земель в границах сельскохозяйственной организации;
- акт полевого обследования;
- пояснительная записка с приложением к ней списков участников долевой собственности, соответствующих экспликаций земель, справок и других документов.

Том II. Проект образования земельных участков, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей:

- графические материалы;
- текстовая часть.

2.5.2. Порядок оформления графических и тестовых материалов по результатам подготовительных работ и полевого обследования изложен в подразделе 2.4 настоящих Рекомендаций.

2.5.3. Графическая часть, как правило, должна включать:

- проектный план (карту) образования земельных участков (массивов), выделяемых в счет земельных долей по видам их использования на различном праве;
- проектный план (карту) образования земельных участков из земельного участка, находящегося в долевой собственности.

При незначительной нагрузке на планово-картографической основе может быть изготовлен единый проектный план (карта).

При необходимости в соответствии с заданием могут быть изготовлены другие картографические материалы, в том числе:

- план (карта) с нанесением на нем границ земельных участков несельскохозяйственных угодий, рекомендуемых к передаче в собственность;
- план (карта) с нанесением на нем границ земельного участка (участков), включающего в себя площади земель, выделяемых в счет невостребованных земельных долей;
- план (карта) с нанесением зон особого режима использования земель и др.

2.5.4. На проектном плане (карте) показываются:

- границы бывшей сельскохозяйственной организации, в пределах которых разрабатывались проектные предложения;
- границы земельных участков граждан и юридических лиц разных форм собственности, выделенных из земель сельскохозяйственной организации;
- границы земельных участков (массивов), являющихся собственностью сельскохозяйственной организации или используемых на ином праве (земли, не включенные в долевую собственность);
- границы земельных участков, переданных сельскохозяйственной организации в пользование или аренду органом местного самоуправления;
- границы земельных участков (массивов), выделяемых в счет земельных долей, по видам их правового статуса;

– границы земельных участков, предполагаемых к выделению в счет невостребованных земельных долей;

– границы земельных участков (контуров) несельскохозяйственных угодий, переданных или передаваемых в собственность участникам долевой собственности или сельскохозяйственной организации ;

– границы земельных участков (контуров) сельскохозяйственных угодий, ранее выбывших из сельскохозяйственного оборота и рекомендуемых к передаче в собственность с целью освоения;

– границы земельных участков, образованных из земельного участка, находящегося в долевой собственности, в связи с выделением земельной доли (долей);

– элементы существующей и проектируемой инфраструктуры (полевые дороги, лесополосы и др.);

– границы земельных участков с особым режимом использования.

2.5.5. На каждом выделенном участке (массиве, контуре) указываются его номер (в числителе) и площадь (в знаменателе), а при необходимости – другие параметры (ширина зон с особым правовым режимом, ширина полевых дорог и др.).

2.5.6. Оформление планов (карт) производится в соответствии с принятыми в землеустройстве условными знаками, а также в соответствии с требованиями, определенными заданием.

Предложения по оформлению планов (карт) приведены в прил. 4.

2.5.7. Текстовая часть должна включать в себя следующее:

– задание на проведение работ;

– пояснительную записку с приложением соответствующих экспликаций земель, списка собственников земельных долей с указанием размеров земельных долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки, расчетов и других сопроводительных документов;

– документы по рассмотрению, согласованию и утверждению проектных предложений.

2.5.8. Пояснительная записка должна отражать основные вопросы и особенности выполнения работ и принятия соответствующих проектных решений.

В тексте пояснительной записки указываются:

– основание для выполнения работ, их цель и задачи;

- использованные нормативные правовые акты и нормативно-методические документы;
- использованная плано-картографическая основа, её масштаб, полнота, качество и достоверность, источники и методы получения дополнительной информации об изменениях в составе земельных угодий;
- перечень использованных материалов ранее проведенных проектных и изыскательских работ;
- краткая характеристика природных, экономических и социальных условий, влияющих на принятие проектных решений;
- материалы проекта перераспределения земель;
- характер процессов, происходящих после приватизации, в правовом статусе земель и организационно-правовых формах хозяйствования, тенденции в развитии земельных отношений;
- изменения в размерах земельных долей, их причины и принятые решения по уточнению их размеров;
- способ расчета размера земельных долей в целях их выражения единым способом;
- наличие невостребованных земельных долей, способ их использования;
- принятые предложения по передаче несельскохозяйственных угодий в собственность гражданам и юридическим лицам (в случаях проведения таких работ), мероприятия по поддержанию их в надлежащем состоянии (в первую очередь лесных полос);
- наличие и площади сельскохозяйственных угодий, ранее выбывших из сельскохозяйственного оборота, причины выбытия и возможность вовлечения их в продуктивные земли, обоснование намечаемых видов, объемов и примерной стоимости работ по освоению земель;
- принципы формирования и размещения земельных долей по видам их использования на различном праве;
- принципы, методы и особенности образования земельных участков из земельного участка, находящегося в долевой (в порядке деления земельных участков (массивов) собственности с учетом особенностей их дальнейшего использования);
- рекомендуемая очередность выделения земельных участков по каждому из сформированных массивов сельскохозяйственных угодий;

– рекомендации участникам долевой собственности по организации использования и охране сельскохозяйственных угодий в границах сформированных земельных участков (массивов) с учетом их конкретных условий;

– принятые предложения по установлению ограничений и обременений в использовании земель, источники получения информации о режимобразующих объектах, а также по установлению сервитутов;

– условия установления частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Прилагаемые к пояснительной записке соответствующие экспликации, реестры, расчеты и другие документы составляются с учетом их соответствия требованиям к составлению документов для ведения государственного кадастра недвижимости. Отдельные из них могут составляться по произвольной форме. В качестве принимаемых форм можно использовать примерные формы, приведенные в приложениях.

2.5.9. В состав документов проекта межевания включаются все документы, требующие согласования и утверждения. При этом к составу указанных документов прикладываются рекомендации по дальнейшему проведению работ (при необходимости) по внесению уточнений сведений в государственный кадастр недвижимости и государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.5.10. Согласованная и утвержденная документация тиражируется в трех экземплярах, два из которых передаются заказчику, один экземпляр сдается в Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (в соответствии со статьей 24 Федерального закона от 25 мая 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве»).

2.5.11. Утвержденные в установленном порядке проектные предложения по образованию земельных участков, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей, в проекте межевания земель являются основанием для внесения изменений (уточнений) в Государственный земельный учет и Единый Государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанные действия осуществляются на основании соответствующих нормативных правовых актов в качестве самостоятельных видов работ.

Р а з д е л 3.

СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или по инициативе собственника земельной доли. Оба порядка образования земельного участка предполагают подготовку проекта межевания.

В этой связи рекомендуется разрабатывать два вида проекта межевания:

- проект межевания, подготовленный по решению общего собрания участников долевой собственности и утверждаемый общим собранием участников долевой собственности;
- проект межевания, подготовленный по инициативе собственника земельной доли и утверждаемый собственником земельной доли.

Имеются отличия в подготовке этих проектов межевания.

3.1. Подготовка проекта межевания, утверждаемого общим собранием участников долевой собственности

3.1.1. В соответствии с требованиями ФЗ-101 проект межевания, утверждаемый общим собранием участников долевой собственности, предусматривает:

- определение размеров и местоположения границ земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельных долей;
- сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (при их наличии);
- сведения о земельном участке или земельных участках, право общей собственности на которые сохраняется или возникает.

Кроме того, общим собранием утверждаются перечень собственников образуемых земельных участков и размеры их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

3.1.2. Для обеспечения требований, указанных в пункте 3.1.1 настоящего раздела, необходимо в рамках проекта межевания выполнить следующее:

- определить границы и значение площадей земельных участков, находящихся в долевой собственности;
- получить сведения о собственниках земельных долей;
- провести расчет размера земельной доли;
- определить размеры и положение проектных границ земельных участков: планируемых для образования земельных участков в счет земельных долей, в том числе находящихся в муниципальной собственности, и планируемых для образования земельных участков в счет не востребуемых земельных долей, на которые возникает право общей собственности;
- оформить проект межевания, дать возможность ознакомиться с ним заинтересованным лицам и утвердить его решением общего собрания участников долевой собственности.

Подготовительные работы

3.1.3. Разработке проектных решений предшествуют подготовительные работы, в ходе которых предусматриваются сбор необходимых документов и материалов, их анализ, а также выполнение предварительных расчетов для последующей выработки проектных решений.

Для подготовки проекта межевания запрашиваются следующие документы и материалы:

- из государственного кадастра недвижимости – кадастровая выписка о земельном участке, который находится в долевой собственности, кадастровый план территории;
- в органах местного самоуправления – перечень собственников земельных долей;
- перечень собственников, которые изъявили желание образовать земельные участки в счет земельных долей; перечень собственников земельных долей, которые планируется признать не востребуемыми, и размеры долей;
- из государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства – картографическая основа, проект перераспределения земель, на основе которого проводилась передача земельного участка в общую долевую собственность.

При отсутствии указанного проекта перераспределения земель запрашиваются иные землеустроительные документы, на основе

которых с высокой вероятностью можно определить границы земельных участков, переданных в долевую собственность в границах бывших сельскохозяйственных организаций.

Если заданием на подготовку проекта межевания предусмотрено определять размер земельных участков, образываемых в счет земельных долей, с учетом состояния и свойств почв, то дополнительно запрашиваются материалы почвенных обследований и материалы оценки качества земель в зависимости от использования того или иного вида эквивалента оценки плодородия почв.

3.1.4. На основе полученных сведений, документов и материалов рекомендуется подготавливать рабочий план. Для этого на картографическую основу наносятся границы и номера кадастровых кварталов, в которых размещается земельный участок долевой собственности, границы земельного участка, находящегося в долевой собственности, и его кадастровый номер, если сведения о границах ранее были внесены в Государственный кадастр недвижимости (ГКН).

При отсутствии данных ГКН на плановую основу наносятся границы сельскохозяйственных угодий, которые передавались в долевую собственность, границы земельных участков, которые были образованы в счет земельных долей, и (или) земельные участки, которые были образованы и изъяты путем выкупа для государственных и муниципальных нужд.

В результате на рабочем плане получают (выявляются) земельные участки, которые относятся к земельным участкам долевой собственности, отображаемые на рабочем плане (картографической основе) в виде контуров, образуемые границами сельскохозяйственных угодий и границами земельных участков, которые ранее выделялись из земельных участков долевой собственности или только границами сельскохозяйственных угодий.

Если заданием на подготовку проекта межевания предусмотрено определять размер земельных участков, образуемых в счет земельных долей, с учетом состояния и свойств почв (плодородия почв), то по каждому полученному земельному участку проводится оценка в соответствии с порядком, который установлен законом субъекта Российской Федерации.

По результатам оценки плодородия почв и определения площадей, предполагаемых к выделению земельных участков, определяются совокупная оценка всех земельных участков и их площадь, а также размер земельной доли, которые также рекомендуется отображать на рабочем плане.

3.1.5. По завершении подготовки рабочего плана рекомендуется на его основе провести рабочее совещание с заказчиком, представителями муниципалитета и собственниками земельных долей, которые изъявили желание образовать земельные участки в счет земельных долей, со следующими целями:

- ознакомить указанных заинтересованных лиц с результатами подготовительных работ: местоположением и размерами земельных участков, долевой собственностью, оценкой плодородия почв и вычисленным размером земельной доли;

- определить, в каких земельных участках долевой собственности, отображенных на рабочем плане, указанные собственники земельных долей, а также орган местного самоуправления желают выделить земельные участки в счет своих долей;

- определить, в каких земельных участках долевой собственности, отображенных на рабочем плане, выделять невостребованные доли при их наличии.

Результат рабочего совещания рекомендуется оформить в виде протокола.

Разработка проекта

3.1.6. При проектировании земельных участков необходимо учитывать следующее:

- не допускается образование земельного участка, который входит в состав искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель и размер которого меньше установленного субъектами Российской Федерации минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель (статья 4 ФЗ-101);

- размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли (статья 13 ФЗ-101);

– обязательное наличие доступа к образуемому земельному участку (статья 27 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»).

Кроме того, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам (статья 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации). Поэтому рекомендуется стремиться проектировать земельные участки прямоугольной формы, одним контуром, а если это не удастся, то количество контуров минимизировать и размещать их максимально близко друг от друга, на склонах свыше трех градусов размещать длинную сторону земельного участка, поперек склона.

3.1.7. На основе полученных документов, материалов, сведений и выполненных расчетов в ходе проведения подготовительных работ производится разработка проектных решений по определению местоположения земельных участков, планируемых к выделению в счет земельных долей.

Непосредственно процесс разработки проекта рекомендуется разбивать на следующие технологические этапы:

- предварительная подготовка проектного плана;
- определение местоположения и границ земельных участков собственников земельных долей, которые изъявили желание образовать земельные участки в счет своих земельных долей;
- определение местоположения и границ земельных участков в счет долей органов местного самоуправления;
- определение местоположения и границ земельных участков невостребованных долей;
- определение местоположения и границ земельных участков собственниками земельных долей, которые не изъявили желания образовывать земельные участки в счет своих земельных долей в период подготовки проекта межевания;
- завершение оформления текстовой и графической частей проекта межевания.

3.1.8. Предварительная подготовка проектного плана заключается в нанесении на имеющуюся картографическую основу границ земель-

ных участков долевой собственности на основе подготовленного рабочего плана. Для этого на картографическую основу наносятся:

- границы и номера кадастровых кварталов, в которых размещается земельный участок долевой собственности;
- границы земельного участка долевой собственности и его кадастровый номер, если сведения о границах ранее были внесены в ГКН, в противном случае – условные номера в соответствии с рабочим планом;
- границы частей земельного участка долевой собственности, которые имеют различную оценку состояния и свойств почв, если заданием на подготовку проекта межевания предусмотрено определять размер земельных участков, образываемых в счет земельных долей, с учетом состояния и свойств почв, а также их номера в границах земельного участка долевой собственности.

Дополнительно на картографическую основу рекомендуется наносить границы муниципальных образований, населенных пунктов, земельные участки, площадь которых не отражается в масштабе картографической основы, но которые размещаются в границах контуров сельскохозяйственных угодий.

По каждому земельному участку в специальную таблицу заносятся сведения о его площади, результатах оценки плодородия почв, количестве земельных долей в земельном участке.

3.1.9. Определение местоположения и границ земельных участков собственников земельных долей, которые изъявили желание образовать земельные участки в счет своих земельных долей, производится на основе требований, перечисленных в пункте 3.1.6 настоящего раздела, а также:

- результатов предварительной подготовки проектного плана;
- списка собственников земельных долей, которые изъявили желание образовать земельные участки в счет земельных долей, а также количества их земельных долей;
- количества земельных долей у каждого указанного собственника;
- размера земельной доли;
- величины площадей и оценки плодородия почв земельных участков, которые отображены на рабочем плане;

– пожеланий, высказанных собственниками земельных долей на рабочем совещании в ходе проведения подготовительных работ.

3.1.10. Определение местоположения и границ земельных участков в счет долей органов местного самоуправления осуществляется по правилам, установленным для выдела земельных долей, находящихся в частной собственности. При этом выдел таких земельных долей осуществляется в первую очередь из неиспользуемых земель и земель худшего качества.

3.1.11. Определение местоположения и границ земельных участков, выделяемых в счет невостребованных долей, осуществляется по правилам, установленным для выдела земельных долей, находящихся в частной собственности. При этом выдел таких земельных долей осуществляется только при наличии списка невостребованных земельных долей, утвержденного соответствующим органом местного самоуправления. Рекомендуется выдел невостребованных земельных долей осуществлять из неиспользуемых земель и земель худшего качества.

3.1.12. Местоположение и границы земельных участков собственников земельных долей, которые не изъявили желания образовывать земельные участки в счет своих земельных долей в период подготовки проекта межевания (далее – земельные участки неопределившихся собственников земельных долей), получают на основе результатов определения местоположения земельных участков, указанных в пунктах 3.1.9-3.1.11 настоящего раздела, т.е. оставшаяся площадь земельных участков долевой собственности относится к земельным участкам неопределившихся собственников земельных долей.

3.1.13. По каждому проектируемому образуемому земельному участку в таблицу «Основные характеристики проектируемых образуемых земельных участков» заносятся сведения о площади, количестве земельных долей, размере земельных долей. Указанная таблица заполняется по группам проектируемых земельных участков в счет следующего:

- земельных долей, собственники которых изъявили желание образовать земельные участки в счет своих земельных долей;
- земельных долей, находящихся в собственности органов местного самоуправления;

- невостребованных земельных долей;
- земельных долей, собственники которых не изъявили желания образовывать земельные участки в счет своих земельных долей в период подготовки проекта межевания.

По проектируемым земельным участкам рекомендуется составить таблицу «Основные характеристики проектируемых земельных участков».

3.1.14. Оформление текстовой и графической частей проекта межевания включает в себя следующее:

- оформление титульного листа;
- оформление оглавления проекта межевания;
- подготовка основных показателей проекта;
- подготовка перечня документов и материалов, используемых при подготовке проекта межевания, а при необходимости подборка их для последующего включения в состав проектной документации как приложения;
- подготовка пояснительной записки;
- подбор документов и материалов, включаемых в текстовую и графическую части проекта межевания (перечень, пояснительная записка, таблицы, проектный план, приложения);
- компоновка и нумерация страниц материалов и документов, включенных в проект межевания;
- заверение подписью и печатью кадастрового инженера титульного листа и проектного плана.

Ознакомление с проектом

3.1.15. Кадастровый инженер обеспечивает правообладателям земельного участка или земельных участков, из которых будут выделяться земельные участки в счет земельной доли или земельных долей, органу местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка и, если заказчик кадастровых работ не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков, заказчику кадастровых работ возможность ознакомиться с проектом межевания до его утверждения и представить предложения о его доработке. Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее тридцати дней до дня его утверждения.

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Порядок ознакомления с проектом определен статьей 13.1 ФЗ-101.

Утверждение проекта

3.1.16. Проект межевания земельного участка утверждается решением общего собрания участников долевой собственности.

Одновременно с решением общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков должно быть принято решение об утверждении перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Принятое общим собранием решение оформляется протоколом, который составляется в двух экземплярах. Один из них хранится у лица, по требованию которого проводилось общее собрание, второй – в органе местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Копия протокола, заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, включается приложением в проект межевания, а на титульном листе указываются реквизиты данного протокола.

Порядок проведения общего собрания определен статьями 14 и 14.1 ФЗ-101.

Передача проекта межевания заказчику и иным лицам, предусмотренным федеральным законодательством

3.1.17. Утвержденный проект межевания земельного участка выполняется в оригинале и в копии (копиях). Оригинал проекта и копия (копии) брошюруются. Оригинал проекта межевания передается заказчику, подписывается акт о выполненных работах. Копия утвержденного решением общего собрания проекта межевания земельного участка передается на хранение в соответствующий орган местного самоуправления.

3.2. Подготовка проекта межевания, утверждаемого собственником земельной доли

3.2.1. В соответствии с требованиями ФЗ-101 проект межевания, утверждаемый собственником земельной доли, предусматривает:

- определение размера и местоположения границ земельного участка, который может быть выделен в счет земельной доли (земельных долей);
- предварительное оформление проекта межевания и согласование его с участниками долевой собственности;
- составление заключения об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка;
- окончательное оформление проекта межевания и утверждение его собственником земельной доли.

Подготовительные работы

3.2.2. Разработке проектных решений предшествуют подготовительные работы, в ходе которых предусматриваются сбор необходимых документов и материалов, их анализ, а также выяснение пожеланий собственника земельной доли.

Для подготовки проекта межевания запрашиваются следующие документы и материалы:

- из государственного кадастра недвижимости – кадастровая выписка о земельном участке, который находится в долевой собственности, а при отсутствии сведений в ГКН о границах такого земельного участка дополнительно – кадастровые выписки смежных земельных участков, а также кадастровый план территории;
- из государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства – картографическая основа, проект перераспределения земель, а при его отсутствии – иная землеустроительная документация, которая содержит сведения о границах сельскохозяйственных угодий, переданных в долевую собственность (далее – иная землеустроительная документация);
- от собственника земельной доли – документ, подтверждающий право соответствующего лица на земельную долю в земельном участке долевой собственности, пожелания собственника зе-

мельной доли о местоположении земельного участка, планируемого к образованию в счет земельной доли.

Разработка проекта

3.2.3. При проектировании границ земельного участка необходимо учитывать требования, приведенные в пункте 3.1.6 настоящего раздела.

3.2.4. Процесс разработки проекта межевания рекомендуется разбивать на следующие технологические этапы:

- предварительная подготовка проектного плана;
- определение местоположения и границ земельного участка собственника земельной доли;
- предварительное оформление текстовой и графической частей проекта межевания.

3.2.5. Предварительная подготовка проектного плана заключается в нанесении на имеющуюся картографическую основу границ земельного участка долевой собственности, из которого планируется осуществлять выдел земельного участка в счет земельной доли, а также в указании его кадастрового номера и (или) кадастрового номера единого землепользования.

Границы земельного участка долевой собственности и его кадастровый номер наносятся на проектный план на основе сведений ГКН.

При отсутствии сведений о границах земельного участка долевой собственности в ГКН границы наносятся на основе сведений о границах сельскохозяйственных угодий, указанных в проекте перераспределения земель, а при отсутствии такого проекта – на основе иной землеустроительной документации и сведений о границах смежных земельных участков, включенных в ГКН.

Дополнительно на картографическую основу рекомендуется нанести границы муниципальных образований, населенных пунктов, а также земельные участки, площадь которых не отражается в масштабе картографической основы, но которые размещаются в границах контуров сельскохозяйственных угодий, затрагиваемые проектом.

3.2.6. Определение местоположения и границ проектируемого земельного участка производится на основе требований, перечисленных в пункте 3.1.6 настоящего раздела, а также:

- результатов предварительной подготовки проектного плана;
- документа, подтверждающего право соответствующего лица на земельную долю в земельном участке долевой собственности;

- размера земельной доли;

- пожеланий, высказанных собственником земельной доли.

3.2.7. Завершение предварительного оформления текстовой и графической частей проекта межевания включает в себя:

- оформление титульного листа;

- оформление оглавления проекта межевания;

- подготовку основных показателей проекта;

- подготовку перечня документов и материалов, используемых при подготовке проекта межевания, а при необходимости их подборку для последующего включения в состав проектной документации как приложения;

- написание пояснительной записки;

- компоновку документов и материалов, включаемых в текстовую и графическую части проекта межевания и нумерацию страниц материалов и документов, включенных в проект межевания;

- заверение подписью и печатью кадастрового инженера титульного листа и проектного плана;

- ознакомление собственника земельной доли, в счет которой образовывается земельный участок, с проектом межевания.

Согласование проекта

3.2.8. Согласование проекта проводится с участниками долевой собственности в порядке, предусмотренном статьей 13.1 ФЗ-101. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка.

3.2.9. Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Извещение должно содержать следующие сведения:

- сведения о заказчике работ по подготовке проекта межевания земельного участка, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

- сведения о кадастровом инженеру, подготовившем проект межевания земельного участка, в том числе почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

- кадастровый номер и адрес каждого исходного земельного участка;

- порядок ознакомления с проектом межевания земельного участка, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения;

- сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами обоснованных возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

3.2.10. В случае если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным.

Кадастровый инженер составляет заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Подготовленное заключение, заверенное кадастровым инженером, а также документы, подтверждающие оповещение собственников земельных долей о месте и порядке согласования проекта межевания, включаются в соответствующие приложения проекта межевания.

3.2.11. В случае если имеются возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, они должны содержать:

- фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения;

- реквизиты документа, удостоверяющего его личность;

- обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка;

- кадастровый номер исходного земельного участка.

К таким возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.

Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а также в орган кадастрового учета по месту расположения такого земельного участка.

Утверждение проекта

3.2.12. Перед утверждением проекта межевания скомплектованные документы и материалы, включенные в проект межевания, брошюруются.

Собственник земельной доли, в счет которых образовывается земельный участок, утверждает проект межевания своей подписью на титульном листе проекта межевания с указанием даты подписи.

Передача проекта заказчику или лицам, предусмотренным Федеральным законодательством

3.2.13. После утверждения проекта межевания земельного участка с него делаются копии. Оригинал проекта межевания передается заказчику, подписывается акт о выполненных работах.

ЧАСТЬ 2

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ОБРАЗУЕМЫЕ ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ИХ В СЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1. Постановка на кадастровый учет и государственная регистрация права на земельные участки, образуемые при выделе их в счет земельных долей в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения, осуществляются на основании утвержденного в установленном порядке проекта межевания, перенесения его в натуру и подготовленного в соответствии с ним межевого плана.

1.2. Общая последовательность действий (процедура) кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при выделе их в счет земельных долей в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения, как и земельных участков других категорий земель, определяется действующими нормативными и правовыми документами:

– Федеральным законом Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – ФЗ-221) – статья 21 «Порядок представления заявителями документов для осуществления кадастрового учета»;

– Федеральным законом Российской Федерации от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ-122) – статья 16 «Представление документов на государственную регистрацию прав».

1.3. Государственная регистрация права на земельный участок, образуемый при выделе его в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности более чем пяти лиц (далее – земельная доля), может быть осуществлена на основании заявления, поданного лицом, уполномоченным общим собранием участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, установленном ФЗ-101. Полномочия этого лица подтверждаются выпиской из протокола общего собрания, заверенной должностным лицом органа местного самоуправления.

1.4. Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» (далее – ФЗ-435) вносит изменения в перечень документов, необходимых для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, образуемых в счет земельных долей, а также документов, предоставляемых для государственных регистрации права на указанные земельные участки.

2. ПЕРЕЧЕНЬ НЕОБХОДИМЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

2.1. Для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка, выделенного в счет земельной доли (земельных долей), согласно статье 22 ФЗ-221 вместе с заявлением в орган кадастрового учета должны быть представлены следующие необходимые для государственного кадастрового учета документы:

межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьёй 38 ФЗ-221 местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию, и представленный с учетом на-

стоящего пункта закона межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);

акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости);

документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости, учете адреса правообладателя или снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в ГКН);

копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, когда заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);

копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением указанных в пункте 14 части 2 статьи 7 ФЗ-221 сведений), запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 ФЗ-221;

заверенные органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, либо нотариально удостоверенные копия проекта межевания земельных участков, копии решений общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве об-

шей собственности на такие земельные участки, либо сведения о реквизитах данных документов в случае их представления ранее в орган кадастрового учета (при кадастровом учете земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);

копии документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровом учете земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

2.2. Верность копии документа, представляемой в соответствии с пунктами 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 части 1 статьи 22 ФЗ-221, должна быть засвидетельствована нотариально. Представление такой копии не требуется в случае, если заявитель или его представитель лично представляет в орган кадастрового учета соответствующий документ в подлиннике. Этот документ после его копирования органом кадастрового учета возвращается заявителю или его представителю при выдаче предусмотренной частью 3 статьи 21 ФЗ-221 расписки.

2.3. Если предусмотренный статьей 22 ФЗ-221 документ представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа с использованием сетей связи общего пользования, верность электронного образца данного документа должна быть засвидетельствована в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (пункт 3 статьи 22 ФЗ-221).

3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ВЫДЕЛЕННЫЙ В СЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ (ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ)

3.1. Общие требования к представлению документов на государственную регистрацию прав на земельный участок установлены

статьей 16 ФЗ-122. Вместе с тем статьей 22.2 ФЗ-122 (внесена ФЗ-435) установлены особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образованные при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков.

3.2. Особенности включают в себя следующий перечень документов:

– заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копия протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении проекта межевания земельных участков, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки в случае образования земельного участка на основании решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;

– соглашение об образовании общей долевой собственности на такой земельный участок или соглашение об образовании общей совместной собственности на такой земельный участок в случае, если подано заявление о государственной регистрации права общей собственности на образуемый земельный участок.

3.3. В случаях, предусмотренных ФЗ-101, для государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли или земельных долей, предоставление согласия арендатора или залогодержателя права аренды исходного земельного участка на образование земельного участка не требуется.

3.4. Размер земельной доли может быть определен в виде простой правильной дроби или иным способом, предусмотренным ФЗ-101.

3.5. В случае если право на исходный земельный участок, находящийся в долевой собственности, зарегистрировано в порядке, установленном ФЗ-101, при государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли или земельных долей, в Единый государственный реестр прав в отношении исходного земельного участка без

заявления о государственной регистрации прав вносятся изменения, уточняющие состав участников долевой собственности и размеры принадлежащих им земельных долей, выраженных в виде простой правильной дроби. Кроме того, ФЗ-122 в редакции ФЗ-435 устанавливает некоторые особенности в государственной регистрации права на земельные доли.

3.6. Право на земельную долю может быть зарегистрировано на основании заявления участника долевой собственности на земельный участок или его представителя, полномочия которого удостоверяются нотариально или уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, а также на основании заявления лица, которое уполномочено общим собранием участников долевой собственности на земельный участок, в составе которого имеется данная земельная доля и полномочия которого подтверждаются копией протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок или выпиской из этого протокола, заверенными уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления (пункт 1 статьи 24.1 ФЗ-122).

3.7. В случае государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю вследствие ее продажи или внесения в уставный (складочный) капитал одновременно с документами, представляемыми на государственную регистрацию прав, дополнительно представляются документы, подтверждающие возможность продажи земельной доли и указанные в пункте 3 статьи 21.1 ФЗ-122, или документы, подтверждающие возможность внесения земельной доли в уставный (складочный) капитал и указанные в пункте 4 статьи 24.1 ФЗ-122. Представление этих документов не требуется, если право собственности лица, приобретающего право на земельную долю в составе данного земельного участка, зарегистрировано в порядке, установленном настоящим Федеральным законом (пункт 2 статьи 24.1 ФЗ-122).

3.8. Документом, подтверждающим возможность продажи земельной доли, являются документ, удостоверяющий право покупателя на земельную долю в составе того же земельного участка, что и приобретаемая земельная доля, или документ, подтверждающий право покупателя земельной доли на использование земельного

участка, в составе которого имеется приобретаемая земельная доля (пункт 3 статьи 24.1 ФЗ-122).

3.9. Документом, подтверждающим возможность внесения земельной доли в уставный (складочный) капитал, является документ, подтверждающий право лица, в уставный (складочный) капитал которого вносится земельная доля, на использование земельного участка, в составе которого имеется земельная доля, вносимая в уставный (складочный) капитал (пункт 4 статьи 24.1 ФЗ-122).

3.10. Наличие зарегистрированного договора аренды земельного участка не является препятствием для регистрации перехода права собственности на земельную долю в составе данного земельного участка (пункт 5 статьи 24.1 ФЗ-122).

Федеральным законом от 29 декабря 2010 г. № 435 в статью 30.2 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ внесены изменения в порядок государственной регистрации прекращения права.

3.11. Государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от соответствующего права собственности осуществляется на основании заявления собственника земельного участка или земельной доли (пункт 1 статьи 30.2 ФЗ-122).

3.12. К указанному в пункте 1 статьи 30.2 ФЗ-122 заявлению прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю. Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на такой земельный участок или такую земельную долю ранее было зарегистрировано в установленном настоящим законом порядке.

3.13. При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права, не зарегистрированного ранее в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правила пункта 2 статьи 6 ФЗ-122 не применяются.

3.14. При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистра-

ция права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены такой земельный участок или такая земельная доля, без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права.

В течение пяти дней с даты государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок или земельную долю на основании пункта 4 статьи 30 ФЗ-122 орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан направить уведомление об этом в соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, а также лицу, подавшему заявление об отказе от права собственности на такой земельный участок или такую земельную долю (пункт 4 статьи 30 ФЗ-122).

3.15. В дополнение к ранее установленным случаям принятия органом кадастрового учета решения об отказе в постановке на учет земельного участка предусматриваются следующие основания для отказа:

в порядке, установленном ФЗ-101, в орган кадастрового учета поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков более чем на пять процентов.

Особенности кадастрового учета земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка или земельных участков, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

4. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

4.1. Представленные в настоящих Рекомендациях положения, касающиеся совершенствования государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при выделе их в счёт земельной доли (долей) в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения регламентируются статьями ФЗ-435. Изложенные предложения по совершенствованию государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки не регламентируются статьями указанного закона, но и не противоречат им и могут быть использованы органами государственного кадастрового учета, государственной регистрации в своей работе.

4.2. Изложенные предложения также направлены на обеспечение реализации требований ФЗ-435 и включают в себя два основных направления по совершенствованию государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки. Первое направление предусматривает упрощение, удешевление и ускорение процедуры кадастрового учета и регистрации, второе – достаточную полноту учета специфических особенностей, которыми обладают земли сельскохозяйственного назначения как главное средство производства в сельском хозяйстве и объект недвижимости, а также формирование надлежащей (необходимой) информационной базы для последующего землеустройства и мониторинга земель сельскохозяйственного назначения с целью предотвращения их ненадлежащего использования.

4.3. Для предотвращения земельных споров, ошибок, часто встречающихся на стадии постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, наложения границ различных землевладений необходимо получение:

– в федеральном, территориальном и ведомственном картографо-геодезических фондах – современной картографической основы государственного кадастра недвижимости и данных об опорной межевой сети для подготовки проекта межевания земельных участков и выполнения кадастровых работ;

– в государственном фонде – данных по проведению землеустройства, проектов перераспределения земель сельскохозяйственных организаций (составлены Гипроземами в начале 1990-х годов по 17 тыс. сельскохозяйственных организаций с отраженными в них границами земельных участков, находящихся в долевой собственности), проектов внутрихозяйственного землеустройства, материалов почвенных обследований, материалов внутрихозяйственной оценки сельскохозяйственных земель для определения размера земельных участков, выделяемых в счёт земельных долей с учётом состояния и свойств почвы и подготовки проекта межевания земельных участков;

– в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов и в государственном кадастре недвижимости – документированных (достоверных) сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий для определения размера земельных участков, выделенных в счёт земельных долей, и подготовки проекта межевания земельных участков;

– сведений, внесённых в государственный кадастр недвижимости, о кадастровых планах территории (КПТ) и кадастровых паспортах смежных земельных участков, границы которых одновременно являются границами земельных участков, находящихся в долевой собственности, с координатами характерных точек границ смежных земельных участков;

– в органе местного самоуправления поселения или городского округа – списка лиц, земельные доли которых признаны не востребовавшими (списка не востребовавших земельных долей), утверждённого общим собранием участников долевой собственности или органом местного самоуправления поселения или городского округа, если общим собранием участников долевой собственности в течение четырёх месяцев со дня опубликования указанного списка не принято решение по вопросу о не востребовавших земельных долях.

4.4. Для ускорения процедуры постановки на кадастровый учёт и осуществления государственной регистрации предлагается:

4.4.1. Постановку на кадастровый учёт разделить на два этапа.

На первом этапе принимать заявленные документы для постановки на кадастровый учет земельных участков и ставить их на учет с присвоением кадастрового номера без данных вычисления координат поворотных точек. На втором этапе, когда работы по установлению координат будут выполнены, вносить в реестр сведений полученные данные о координатах. Указанные действия позволят не только ускорить процедуру кадастрового учета, но и сформировать значительные пакеты заказов на работы по установлению координат, что сократит затраты на одну кадастровую единицу учета.

4.4.2. В большинстве случаев для сокращения сроков постановки земельных участков на кадастровый учет предлагается выполнять работы по определению координат поворотных точек границ земельных участков на землях сельскохозяйственного назначения фотограмметрическим или картографическим методом с точностью 2,5-5 м при масштабе картографической основы 1:10000.

4.4.3. На период постановки на кадастровый учет и регистрации прав на земельные участки, выделенные в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения, рекомендуется осуществить ряд следующих организационных мер:

- официально сократить сроки рассмотрения документов;
- увеличить количество штатного персонала, задействованного на этих работах;
- организовать в соответствующих структурах специальный отдел (хозрасчетную группу) по рассмотрению землеустроительных дел по постановке земельных участков сельскохозяйственного назначения на кадастровый учет;
- обеспечить оказание платных услуг по кадастровому учету и госрегистрации прав для желающих заплатить за ускоренное решение вопроса;
- не допускать со стороны работников кадастровых палат практику повторного и многократного выявления новых ошибок и упущений в ранее проверенных и исправленных документах;
- разработать и утвердить единый перечень оснований, по которым служба кадастрового учета и государственной регистрации имеет законное право отказать заявителю в постановке земельных участков сельскохозяйственного назначения на учет и регистрации их;

– разработать, утвердить и ввести в действие положение об ответственности служащих (работников) подразделений Росреестра в незаконной деятельности.

4.4.4. С целью формирования необходимой информационной базы для последующего мониторинга использования земельных долей в состав данных по кадастровому учету земельного участка должна входить информация, отраженная на плане его сельскохозяйственного использования:

- границы земельного участка;
- информация о разрешённом использовании земельного участка;
- границы зон с особыми условиями использования земель (охранные, санитарно-защитные, иные зоны и полосы);
- сведения о наличии ограничений (обременений) в использовании земельного участка;
- информация о возможности или невозможности разделения земельного участка на несколько земельных участков;
- информация о включении земельного участка в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных земель, использование которых для других целей не допускается;
- информация о необходимости соблюдения агротехнических противозрозионных требований при использовании сельскохозяйственных угодий;
- требования по проведению химической мелиорации, поддерживающей сохранение физических и химических свойств почв продуктивных сельскохозяйственных земель (известкование, фосфоритование и гипсование почв);
- требования по проведению культуртехнической мелиорации, поддерживающей сохранение продуктивных сельскохозяйственных земель (расчистка сельскохозяйственных угодий от древесной и травянистой растительности, кочек, камней);
- наличие противозрозионных и пастбищезащитных лесных насаждений, требования по их содержанию, предупреждению их повреждений и ремонту (восстановлению);
- наличие элементов производственной и социальной инфраструктуры в границах или по границам участка (дорог, скотопрогонов, полевых станков, летних лагерей и др.);
- информация о несельскохозяйственных угодьях, находящихся в

границах продуктивных земель (земельных участков) и требования по их использованию;

предложения владельцев земельных долей об изменении организации территории (разделе, объединении, перераспределении земель и др.);

сведения о посторонних землепользователях.

4.5. Следует признать целесообразным и необходимым в процессе постановки на кадастровый учет земельного участка, выделяемого в счет земельных долей, составлять паспорт земельного участка, в который заносят показатели, являющиеся критериями снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также некоторые данные, рассматриваемые как признаки неиспользования земельных участков, установленные соответствующими постановлениями Правительства Российской Федерации.

ЧАСТЬ 3

ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ) ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ВВИДУ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Порядок и условия принудительного изъятия земельного участка (земельных участков) из земель сельскохозяйственного назначения в виду ненадлежащего их использования в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» осуществляется в рамках реализации Положения о государственном земельном контроле, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2006 г. № 689.

Вопросы принудительного прекращения права на земельный участок (земельные участки) регулируются рядом нормативных правовых актов, применяемых при осуществлении государственного земельного контроля (прил. 16), определяющих порядок и условия его применения.

В соответствии с Положением о государственном земельном контроле, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.11.2006 № 689, надзор за соблюдением земельного законодательства в установленной сфере деятельности осуществляют Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор) и ее территориальные органы, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и её территориальные органы, а также Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор) и её территориальные органы.

Для эффективного осуществления государственного земельного надзора в части целевого (надлежащего) использования земельных участков земель сельскохозяйственного назначения и расширения вовлечения неиспользуемых земель в сельскохозяйственное производство необходимо закрепить за Россельхознадзором в постановлении Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2006 г. № 689 «О государственном земельном контроле» полномочия по контролю за соблюдением требований земельного законодательства по целевому использованию земель сельскохозяйственного назначения и земельных участков сельскохозяйственного использования в составе земель иных категорий.

Основными санкциями за ненадлежащее использование земельных участков сельскохозяйственного назначения являются:

- принудительное изъятие земельного участка (земельных участков), использование которых приводит к существенному снижению плодородия земель согласно утвержденным Правительством Российской Федерации критериям, а также имеет признаки неиспользования земельных участков, учитывающие особенности ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации (Правительство Российской Федерации наделяется полномочиями по определению таких признаков);

- ограничение срока освоения земельных участков двумя годами;

- применение повышенных штрафных санкций за ненадлежащее использование земельных участков;

- изъятие земельных участков по решению суда и проведение публичных торгов по их продаже в случае неустранения правонарушений в течение трех лет и более.

За неиспользование земельного участка по целевому назначению до процедуры его изъятия предлагается увеличение в 2 раза штрафных санкций: для физических лиц – от 2 до 5 тыс. руб., должностных лиц – от 4 до 6 тыс., для юридических лиц – от 80 до 100 тыс.

В случае неустранения правонарушений в течение трех лет и более уполномоченный орган государственной власти по осуществлению земельного контроля направляет материалы об этом в ор-

ган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, который вправе обратиться в суд с требованием об изъятии земельного участка и продаже его с публичных торгов в связи с ненадлежащим использованием. Если публичные торги признаны несостоявшимися, то земельный участок может быть приобретён в государственную или муниципальную собственность по начальной цене торгов. Средства, вырученные от продажи земельного участка с публичных торгов либо приобретения земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение торгов.

2. ПРАВОВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ) ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ВВИДУ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

На территории Российской Федерации действует единый порядок, определяющий принудительное изъятие земельных участков, базирующийся, в основном, на положениях статей Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), Федерального закона от 24 июля 2002 г. 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также приказа Министерства юстиции Российской Федерации от 27 декабря 2007 г. № 254 «Об утверждении административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции по государственному земельному контролю» (с изменениями, внесенными решением Верховного Суда Российской Федерации от 10.03.2010 № ГКПИ 10-10) (далее – приказ Минюста России от 27 декабря 2007 г. № 254).

Условия и порядок принудительного прекращения прав на земельный участок сельскохозяйственного назначения различаются для собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

Согласно статье 54 ЗК РФ принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права безвозмездного срочного пользования земельным участком осуществляется путем направления органом государственной власти или органом местного самоуправления заявления в суд о прекращении права на земельный участок. Земельный кодекс Российской Федерации (пункт 2 статьи 54) предоставляет такое право органу государственной власти и органу местного самоуправления только при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа.

Согласно пункту 3 статьи 54 ЗК РФ одновременно с наложением административного взыскания уполномоченным органом государственной власти по осуществлению государственного земельного контроля лицу, виновному в нарушении земельного законодательства, выносится предупреждение о допущенных земельных правонарушениях (далее – Предупреждение) с последующим уведомлением органов государственной власти и местного самоуправления, в порядке их компетенции, предусмотренной статьями 9, 10, 11 ЗК РФ.

Направляется Предупреждение как правообладателю-правонарушителю, так и в орган власти, в чьей собственности находится земельный участок. В случае если право публичной собственности не разграничено (находится в государственной собственности), предписание направляется в орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, право собственности на которые не разграничено.

Предупреждение направляется как правообладателю земельного участка – правонарушителю, так и в орган власти, в чьей собственности находится земельный участок. В случае если право публичной собственности не разграничено (находится в государственной собственности), предписание направляется в орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, право собственности на которые не разграничено.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.11.2006 № 689 «О государственном земельном контроле» утверждена форма предупреждения о допущенном земельном право-

нарушении и возможном прекращении права на земельный участок (прил. 17). Вынесение Предупреждения находится в компетенции Главного государственного инспектора Российской Федерации по использованию и охране земель и его заместителей, главных государственных инспекторов субъектов Российской Федерации по использованию и охране земель и их заместителей, главных государственных инспекторов городов и районов по использованию и охране земель и их заместителей.

Предупреждение выносится одновременно с наложением административного взыскания и направляется нарушителю и государственному органу, уполномоченному управлять и распоряжаться земельными участками в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации (*пункт 65 приказа Минюста России от 27.12.2007 № 254 «Об утверждении Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции по государственному земельному контролю»*).

Сроки устранения нарушения определяются конкретно, в отношении каждого правонарушения индивидуально.

В течение 15 дней с момента истечения срока устранения нарушения земельного законодательства, установленного предписанием об устранении нарушения земельного законодательства, проводится проверка устранения ранее выявленного нарушения (*пункт 82 приказа Минюста России от 27.12.2007 № 254 «Об утверждении Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции по государственному земельному контролю»*).

Постановление о назначении административного наказания не подлежит исполнению в случае, если оно не было приведено в исполнение в течение года со дня его вступления в законную силу (*пункт 81 приказа Минюста России от 27.12.2007 № 254 «Об утверждении Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции по государственному земельному контролю»*).

Максимальный срок для устранения нарушения земельного законодательства не должен превышать 11 месяцев даже в случае предоставления правонарушителю отсрочки для устранения право-

нарушения по его письменной просьбе (согласно пунктам 83, 84 приказа Минюста России от 27.12.2007 г. № 254).

Пунктами 86 и 87 приказа Минюста России от 27.12.2007 г. № 254 предусмотрено, что в случае неустранения нарушения земельного законодательства в части использования земельного участка без оформленных в установленном порядке документов, устанавливающих (удостоверяющих) право на земельный участок (нарушения требований статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации), использования земельного участка не в соответствии с его разрешенным использованием, установленным в правоустанавливающих документах (требований статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации), невыполнения требований по сохранности межевых знаков границ земельных участков (нарушения требований статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации), инспектором одновременно с актом составляется протокол об административном правонарушении, который в составе административного дела направляется на рассмотрение в мировой суд в течение трех суток с момента составления. В этом случае нарушитель привлекается к административному взысканию за неисполнение предписания в соответствии с частью 1 статьи 19.5 КоАП, что влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 300-500 руб., на должностных лиц – от 1-2 тыс. руб. или дисквалификацию на срок до трех лет, на юридических лиц – от 10-20 тыс. руб.

Инициатором изъятия земельного участка согласно пункту 5 статьи 54 ЗК РФ, а также статьи 286 ГК РФ являются органы государственной власти или органы местного самоуправления.

В административном регламенте нет указания на то, что при выявлении неустранения правонарушения орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление Госземконтроля, должен направлять информацию о неустранении правонарушения по истечении установленного срока в данные органы.

В этом случае у этих органов отсутствует основание для направления заявления о прекращении вторичного права или требования о продаже участка, находящегося на праве собственности, в суд.

Статьей 286 ГК РФ установлено, что земельным законодатель-

ством должны быть определены органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные принимать решения об изъятии земельных участков, которые не используются в соответствии с целевым назначением (статья 284 ГК РФ) и используются с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки (статья 285 ГК РФ).

Исходя из пункта 2 статьи 286 у собственника земельного участка есть право согласиться с решением органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии у него земельного участка. В таком случае он должен письменно уведомить об этом орган, принявший решение об изъятии участка. Поэтому у органа государственной власти или органа местного самоуправления возникает обязанность уведомить об изъятии земельного участка у собственника. В отношении землевладельцев и землепользователей такого уведомления законодательством не предусмотрено. Также законодательством не установлен срок, в течение которого собственник должен уведомить орган, принявший решение о прекращении права собственности на земельный участок и о согласии с таким решением. В связи с этим не определен момент, когда у такого органа возникает право обращения в суд с требованием о продаже участка.

Бездействие должностных лиц органов местного самоуправления в части, касающейся непринятия решения об изъятии земельного участка, неполучения письменного мнения собственника в отношении принятого решения об изъятии земельного участка, непредъявления требования о продаже участка в суд при наличии письменного мнения собственника, в каждом случае должно рассматриваться как основание для применения мер прокурорского реагирования, в том числе направления в суд заявления о признании бездействия незаконным.

В случае неисполнения должностными лицами органа местного самоуправления полномочий при наличии принятого решения об

изъятии земельного участка и отказа собственника от исполнения решения об этом, прокурор вправе обратиться в суд с заявлением о продаже участка.

Кроме того, необходима четкая организация взаимодействия органов местного самоуправления с территориальными органами Россельхознадзора и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

3. ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (УЧАСТКИ)

Порядок прекращения вторичных прав на земельный участок (участки) установлен согласно статье 54 ЗК РФ, а права собственности (первичное право) – статье 286 ГК РФ.

Порядок прекращения прав на земельный участок (участки) реализуется в рамках Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (ныне Росреестром) государственной функции по осуществлению государственного земельного контроля (приказ Минюста России от 27.12.2007 № 254), в котором определена последовательность административных процедур функций по осуществлению государственного земельного контроля (прил. 18).

Предусматривается следующий порядок принудительного изъятия земельного участка (земельных участков) из земель сельскохозяйственного назначения ввиду их ненадлежащего использования.

1. Выявление правонарушения в порядке проведения государственного земельного контроля.

2. Последующая реакция государственного инспектора по государственному земельному контролю включает одновременное: а) наложение административного взыскания; б) вынесение Предупреждения об устранении правонарушения; в) вынесение Предупреждения о возможном прекращении права на земельный участок (участки).

3. Направление предупреждения нарушителю и в орган государственной власти или орган местного самоуправления.

4. Проведение проверки устранения выявленного ранее правонарушения по истечении срока, предоставленного на устранение правонарушения.

5. Направление материалов административного дела в суд для привлечения к ответственности за неустранение предписаний в соответствии с частью 1 статьи 19.5 КоАП в случае неустранения земельных правонарушений органом госземконтроля.

6. Направление в орган государственной власти или орган местного самоуправления материалов для принятия решения о прекращении права на земельный участок органом госземконтроля.

7. Принятие решения о прекращении права на земельный участок органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Данный порядок одинаков для всех видов прав на земельные участки. Последующие действия различаются в зависимости от вида прав.

8. При прекращении вторичного права на земельный участок орган государственной власти или орган местного самоуправления, являющийся собственником земельного участка (земельных участков), предоставивший вторичное право и принявший решение о его прекращении, направляет в суд своё заявление о принятом им решении, о прекращении рассматриваемого вторичного права на земельный участок.

При прекращении первичного права на земельный участок (права собственности) орган государственной власти или орган местного самоуправления направляет собственнику уведомление о принятии решения о прекращении его права на земельный участок.

9. Собственник земельного участка направляет в орган, принявший решение о прекращении права на земельный участок, письменное согласие с таким решением. В этом случае участок, подлежит продаже с публичных торгов (пункт 2 статьи 286 ГК РФ).

10. При несогласии собственника с решением об изъятии у него земельного участка или в случае не получения органом, принявшим решение об изъятии земельного участка, ответа от собственника участка, орган государственной власти или орган местного самоуправления направляет в суд требование о принятии решения о прекращении права на земельный участок.

4. УСЛОВИЯ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В качестве условий, определяющих ненадлежащее использование земель сельскохозяйственного назначения и являющихся основанием правонарушений, выявленных в порядке проведения государственного земельного контроля рассматриваются:

- критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения (прил. 19);
- признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственной деятельностью в субъектах Российской Федерации (прил. 20).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Разработка предложений по передаче других земель сельскохозяйственного назначения

1. При разработке предложений по образованию и размещению земельных участков (массивов), выделяемых в счет земельной доли или земельных долей, при необходимости разрабатываются предложения по передаче других земель сельскохозяйственного назначения (если они ранее не передавались в долевую собственность в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.03.96 г. №337 «О реализации конституционных прав граждан на землю»), расположенных, в первую очередь, внутри земельных участков (массивов) сельскохозяйственных угодий. К ним относятся небольшие по площади контуры древесно-кустарниковой растительности, болота, канавы, полевые дороги и др., в том числе контуры, покрытые мелколесьем и кустарником, заболоченные и др., выбывшие из сельскохозяйственного оборота вследствие их деградации.

2. При решении вопросов о передаче несельскохозяйственных угодий должны быть выделены угодья, имеющие природоохранное значение, требующие определенного ухода, режима использования и сохранения лесонасаждений различного назначения (лесополосы, приовражные насаждения и др.), кустарники и мелколесье, расположенные в водоохраных зонах и прибрежных полосах малых рек и водоемов, а также угодья, на которых должны осуществляться определенные мероприятия по недопущению дальнейшего развития негативных процессов (пески, овраги и др.).

По несельскохозяйственным угодьям, ранее выбывшим из состава сельскохозяйственных угодий, устанавливается их состав, площади, качественное состояние и возможность их вовлечения в сельскохозяйственный оборот, а также наличие граждан и юридических лиц, которые имеют возможность по освоению этих земель.

3. Границы передаваемых несельскохозяйственных угодий целесообразно совмещать с четко выраженными на местности естественными и искусственными рубежами – дорогами, лесополосами, канавами, ручьями и др. Вкрапленные в участки продуктивных земель контуры несельскохозяйственных угодий, как правило, передаются целиком собственникам сельскохозяйственных угодий, внутри которых они находятся.

4. В случаях, если на смежные несельскохозяйственные угодья претендуют несколько граждан и юридических лиц, то распределение между ними производится пропорционально площади их сельскохозяйственных

угодий, с учетом хозяйственной целесообразности и взаимной договоренности.

При наличии нескольких претендентов на несельскохозяйственные угодья, которые возможно освоить для сельскохозяйственного производства, предпочтение отдается тем хозяйствующим субъектам, которые имеют лучшие инвестиционные возможности для освоения этих земель.

5. При наличии несельскохозяйственных угодий (леса, реки, водоемы, межселенные дороги, земельные участки под объектами истории и культуры, территории общего пользования и др.), которые по своим природно-экологическим условиям или правовому статусу не могут быть переданы в собственность гражданам и юридическим лицам, а также, если хозяйствующие субъекты не пожелали получить в собственность расположенные между участками продуктивных земель или примыкающие к ним несельскохозяйственные угодья, разрабатываются предложения о передаче таких участков в земли запаса, лесного фонда, других категорий земель в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6. Виды и площади несельскохозяйственных угодий, предлагаемых к передаче в собственность хозяйствующих субъектов и в земли других категорий, вносятся в реестр по примерной форме, приведенной в табл. 1.

Виды и площади несельскохозяйственных угодий, намечаемых к освоению и вовлечению в сельскохозяйственный оборот, вносятся в реестр, примерная форма которого дана в табл. 2.

7. Одновременно с разработкой предложений по передаче несельскохозяйственных угодий разрабатываются предложения по передаче в собственность земельных участков, занятых объектами недвижимости (если такая передача не была осуществлена в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 14.02.96 № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности».)

8. Границы и площади земельных участков под объектами недвижимости устанавливаются с учетом фактического функционального назначения объекта, утвержденной проектно-технической и строительно-планировочной документации или норм отвода земель.

При установлении фактических границ и размеров земельных участков под соответствующими объектами недвижимости в границы этого земельного участка включаются земли, занятые непосредственно объектами недвижимости, и прилегающие территории, необходимые для обеспечения его функционирования с учетом соблюдения технологических требований по их эксплуатации, противопожарной безопасности, санитарных и иных норм.

9. При соответствии фактических размеров земельного участка под объектом недвижимости действующим нормативам его границы принимаются по

фактическому пользованию, а при несоответствии – должен быть рассмотрен вопрос об его увеличении или уменьшении (если фактическая площадь меньше или больше установленного нормативами размера) с согласия собственника недвижимости. При несогласии собственника недвижимости ему должен быть передан земельный участок, размер которого соответствует нормам отвода либо проектно-технической документации.

10. По материалам установления границ и размеров участков составляется реестр земельных участков по примерной форме, приведенной в табл. 3.

Таблица 1

Реестр земельных участков (контуров) несельскохозяйственных угодий, передаваемых в собственность хозяйствующим субъектам, в земли других категорий

Категория земель, хозяйствующие субъекты	Номера земельных контуров	Виды несельскохозяйственных угодий	Площадь, га	Причины передачи несельскохозяйственных угодий в другие категории земель
1	2	3	4	5

Примечание. Итоги даются по категориям земель и видам угодий.

Таблица 2

Реестр земельных участков (контуров) несельскохозяйственных угодий, намечаемых к освоению и вовлечению в сельскохозяйственный оборот

Номер и статус земельного участка (массива)	Номера контуров	Площадь контура, га	Вид осваиваемого угодья	В какой вид осваивается	Примерная стоимость работ, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6

Примечание. Итоги даются по категориям земель и видам угодий.

Таблица 3

Примерная форма реестра земельных участков под объектами недвижимости

Наименование хозяйствующего субъекта	Номера земельных участков	Наименование объектов недвижимости (функциональное назначение)	Площадь участка, га		Форма передачи (за плату, бесплатно)
			фактическая	передаваемая	
1	2	3	4	5	6
Итого					

Список собственников земельных долей по видам сделок

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Место проживания	Размер земельной доли, га	Использование земельных долей по видам сделок									
				организация крестьянского хозяйства	внесено в уставный капитал	передано в аренду с.-х. организации	продано с.-х. организации	внесено право пользования	иные виды сделок				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Лица, распорядившиеся земельными долями													
1													
2													
3													
4													
5													
и т.д.													
	Итого:												
Лица, не распорядившиеся земельными долями													
1													
2													
3													
4													
5													
и т.д.													
	Итого:												
Лица, не получившие свидетельства на право собственности на землю													
1													
2													
3													
4													
5													
и т.д.													
	Итого:												
	Всего по сельскохозяйственной организации												

Использование земельных долей участниками долевой собственности

№ п/п	Правовой статус используемых земельных долей	Количество граждан, земельных долей	Площадь с/х угодий, га
1	2	3	4
1.	Количество граждан, получивших право на земельную долю		
2.	Средний размер земельной доли (гектаров / баллогектаров)	х	
3.	Количество граждан, получивших свидетельства		
4.	Количество собственников земельных долей, не реализовавших свои права по распоряжению земельными долями (невостребованные земельные доли)		
5.	Количество собственников земельных долей, реализовавших свои права, всего		
	В том числе:		
5.1.	Передано в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации		
5.2.	Передано в доверительное управление		
5.3.	Передано в аренду, всего:		
	из них – с.-х. предприятию; – крестьянским (фермерским) хозяйствам; – иным хозяйствующим субъектам		
5.4.	Использовано для расширения: – личного подсобного хозяйства; – крестьянского (фермерского) хозяйства		
5.5.	Продано: – сельскохозяйственной организации; – крестьянским (фермерским) хозяйствам; – иным хозяйствующим субъектам		
5.6.	Подарено		
5.7.	Завещано		
5.8.	Реализация своих прав иным образом		

ПРЕДЛОЖЕНИЯ
по оформлению планов (карт)
при проведении работ по образованию земельных участков,
выделяемых в счет земельной доли или земельных долей

1. На плане (карте) современного использования земель сельскохозяйственной организации:

– границы земельных участков (массивов), находящихся в долевой собственности, оттеняются красным цветом, участки окрашиваются оранжевым цветом;

– земельные участки долевой собственности, используемые сельскохозяйственной организацией и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, повторно окрашиваются оранжевым цветом с указанием номера организации или хозяйства, список которых приводится на плане (карте);

– границы земельных участков, образованных в счет земельных долей, оттеняются коричневым цветом (сиена жженая), участки окрашиваются желтым цветом;

– границы земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд из земель долевой собственности, а также земельные участки, включенные в резерв земель для государственных или муниципальных нужд, оттеняются коричневым цветом, а участки окрашиваются фиолетовым цветом;

– границы земельных участков фонда перераспределения земель оттеняются коричневым цветом, а участки окрашиваются синим цветом;

– измененные границы контуров сельскохозяйственных угодий по результатам корректировки планово-картографической основы наносятся синим цветом;

– номера земельных участков и их площади вычерчиваются красным цветом.

2. На плане (карте) образования земельных участков, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей:

– границы земельных участков долевой собственности оттеняются красным цветом, участки окрашиваются оранжевым цветом;

– части земельных участков, которые передаются в фонд перераспределения земель, показываются штриховкой красного цвета, а из фонда перераспределения – штриховкой синего цвета;

– участки несельскохозяйственных угодий, передаваемых в собственность, заштриховываются красным цветом, а линейные контуры отмечаются красным пунктиром вдоль контура;

– земельные участки, передаваемые участниками долевой собственности на различном праве сельскохозяйственной организации, крестьянским (фермерским) хозяйствам и другим хозяйствующим субъектам, а также участки, выделяемые в счет невостребованных земельных долей, или по которым участники долевой собственности не распорядились своими земельными долями, дифференцируются с помощью цветовых обозначений.

3. При оформлении графической документации также необходимо пользоваться условными знаками, принятыми в сфере землеустройства.

Приложение 5

**АКТ
полевого обследования земель, находящихся в фактическом
пользовании сельскохозяйственной организации и других
правообладателей земельных участков в границах бывшей
территории колхоза (совхоза)**

Номера земельных участков и контуров	Вид угодья	Площадь, га	В том числе:		Правовой статус земельных участков (контуров)	Примечания
			используется, га	не используется, га		
1	2	3	4	5	6	7

Примечание. Графы 4,5 заполняются только по сельскохозяйственным угодьям.

Приложение 6

**Ведомость
изменившихся контуров угодий и их качественное состояние**

До обследования			После обследования		
номера контуров	наименование угодий и их подвидов	площадь, га	номера контуров	наименование угодий и их подвидов	площадь, га
1	2	3	4	5	6

**Экспликация
распределения земель по результатам приватизации и на момент составления
проекта образования земельных участков**

Правовой статус переданных земель	По результатам приватизации						На момент составления проекта														
	всего земель	из них				всего земель	из них														
		сельскохозяйственные угодья	пашня	за-лежь	многолетние насаждения		сенокосы	пастбища	несельскохозяйственные угодья	сельскохозяйственные угодья	пашня	за-лежь	многолетние насаждения	сенокосы	пастбища	несельскохозяйственные угодья					
Передано:																					
в общую долевую собственность																					
в пользование																					
в аренду																					
в фонд пере-распределения земель																					
Итого:																					

Приложение 9

Список собственников земельных долей
и их пожелания по предполагаемому использованию земельных долей

№ п/п	Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, номер и дата свидетельства на право собственности на долю	Уточненный размер земельной доли	Колличество земельных долей	Предполагаемое использование земельной доли, в том числе:														
				с правом выдела земельного участка в счет земельной доли					без права выдела земельной доли									
				для создания либо расширения	передача в аренду	распоряжения иным способом	распоряжения иным способом	внести в уставный (складочный) капитал с.х. организации	передать в доверительное управление	распоряжения иным способом	распоряжения иным способом	распоряжения иным способом	распоряжения иным способом	распоряжения иным способом	распоряжения иным способом	распоряжения иным способом	распоряжения иным способом	распоряжения иным способом
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
				личного подсобного хозяйства	крестьянского (фермерского) хозяйства	сельскохозяйственной организации	крестьянскому фермерскому хозяйству											

Примечание. Итоги даются по каждому статусу использования права.

Примерный расчет уточненного размера земельной доли

Наименование сельскохозяйственных угодий	Установленный размер земельной доли в сельскохозяйственной организации при приватизации земель		Уточненная площадь сельскохозяйственных угодий, га	Уточненное число лиц, имеющих право на получение земельной доли	Уточненный расчетный размер земельной доли	
	га	балл			га	балл
1	2	3	4	5	6	7
Сельскохозяйственные угодья, всего						
В том числе:						
пашня						
залежь						
многолетние насаждения						
сенокосы						
пастбища						

**Примерный порядок определения площади земельного участка (массива),
площадей и видов сельскохозяйственных угодий**

1	Определение площадей по данным, указанным в документах, удостоверяющих право на земельную долю								Определение площадей с учетом видов сельскохозяйственных угодий и показателей их оценки					
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	примечание		
Примерный порядок определения площади земельного участка (массива), формируемого в счет земельных долей и используемых на различном правовом статусе с учетом состояния и видов сельскохозяйственных угодий Номер формируемого земельного участка правовой статус его использования	средний размер земельной доли, га	показатели оценки качества сельхозугодий, в балло-гектарах	количество долей, включенных в земельный участок	общая площадь сельхозугодий, включенных в земельный участок, га	всего балло-гектаров (пр.3хгр.5)	виды сельхозугодий, включенных в земельный участок, виды несельскохозяйственных угодий	номера контуров угодий	площадь контура (части контура), га	показатель оценки сельхозугодий в контуре, балл	количество балло-гектаров в контуре (гр.9хгр.10)				
	11,0	35,0	2	22,0	770	пашня	8	10,00	42,0	420,0				
						пашня	12	3,00	50,0	150,0				
						сенокос	37	2,00	25,0	50,0				
						сенокос	44	1,00	20,0	20,0				
						залежь	25	1,00	30,0	30,0				
						пастбище	20	5,33	15,0	80,0				
						пастбище	45	2,00	10,0	20,0				
Участок №5 невыстроенные земельные доли														

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
						Итого сельхозугодий в участке		24,33	31,6	770	
						Несельскохозяйственные уголья					
						лесополоса	21	0,60	-	-	
						кустарник	38	0,20	-	-	
						Итого	-	0,80	-	-	
						Всего		25,13	-	-	

Приложение 12

Сводная экспликация земель в границах сельскохозяйственной организации

Номера земельных участков (массивов) на проектом плане	Общая площадь, га		Несельскохозяйственные угодья														
	2	3	Сельскохозяйственные угодья					в том числе									
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1			пашня, га	заλεκь, га	многолетние насаждения, га	сенокосы, га	пастбища, га	всего, га	лесные земли, га	под древесно-кустарниковой растительностью, га	из них лесополосы, га	под водой, га	земли застройки, га	под дорогами, га	болота, га	нарушенные земли, га	прочие угодья, га
Итого:																	

Приложение 14

Реестр режимообразующих объектов и зон с особым режимом использования земель

Номера земельных участков (массивов)	Наименование и параметры режимобразующего объекта	Размеры (ширина) зон с особым режимом использования земель	Режим ограничений в использовании земель в зоне с особым использованием земель	Площадь с особым режимом использования земель, га	Сельскохозяйственные угодья, га						Прочие угодья
					всего	пашня	залежь	многолетние насаждения	сенокосы	пастбища	
1		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

**Предложения по установлению права ограниченного пользования
чужим земельным участком (сервитуты)**

Номера земельных участков (мас- сивов)	Сервитуты			
	частные		публичные	
	срочный	постоянный	срочный	постоянный
1	2	3	4	5

Перечень основных нормативных правовых актов, применяемых при осуществлении государственного земельного контроля

- Конституция Российской Федерации
Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях
- Земельный кодекс Российской Федерации
Гражданский кодекс Российской Федерации
Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
Федеральный закон Российской Федерации от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»
Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
Федеральный закон Российской Федерации от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»
Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии»
Постановление Правительства Российской Федерации от 15.11.2006 № 689 «О государственном земельном контроле»
Постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»
Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 27.12.2007 № 254 «Об утверждении административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственные функции по государственному земельному контролю»
Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 №141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»
Приказ Генеральной Прокуратуры Российской Федерации от 27.03.2009 № 93 «О реализации Федерального закона от 26.12.2008

№ 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»

Приказ Генеральной Прокуратуры Российской Федерации от 11.08.2010 № 313 «О порядке формирования ежегодного сводного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.05.2010 № 178 «Об утверждении Перечня должностных лиц Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, имеющих право составлять протоколы об административных правонарушениях»

Ответы на вопросы о практике применения судами кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, жилищного, земельного законодательства, иных федеральных законов (утверждены постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 23.11.2005 г.)

Решение Верховного Суда Российской Федерации от 10.03.2010 г.

Извлечение из Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2009 г., утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 10.03.2010 г.

Приказ Росреестра от 30.07.2010 № П/387 «О признании утратившими силу некоторых приказов Федеральной службы земельного кадастра России»

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ГЕРБ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(наименование федерального органа исполнительной власти
или его территориального органа)

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
о допущенном земельном правонарушении**

г. _____ «___» _____ 20___ г.
№ _____

В ходе проведения _____
(должность, Ф.И.О. проверяющего)

проверки соблюдения земельного законода-
тельства

(наименование

организации, Ф.И.О. ее руководителя, индивидуального предпринимателя, гражданина)
установлено ненадлежащее использование земельного участка:

(описание правонарушения с указанием площади, местоположения,

кадастрового номера земельного участка, где допущено земельное

правонарушение, наименования законодательных и иных нормативных

правовых актов (со ссылкой на статьи и пункты), требования которых

были нарушены, и установленная за это ответственность)

о чем составлен акт _____ .
(число, месяц, год, номер)

В связи с привлечением _____
(наименование организации,

Ф.И.О. руководителя, индивидуального предпринимателя, гражданина)
к административной ответственности в соответствии с постановлением

_____ (наименование органа, Ф.И.О. должностного лица, принявшего

_____ решение о привлечении к административной ответственности,

_____ номер и дата принятия постановления)

руководствуясь статьей 54 Земельного кодекса Российской Федерации,
обязываю _____

_____ (содержание предписания об устранении земельного

_____ правонарушения и срок его исполнения)

Информацию о ходе выполнения предписания необходимо представить
в письменной форме по адресу: _____.

В случае невыполнения предписания об устранении земельного правона-
рушения материалы о принудительном прекращении полностью или час-
тично вашего права _____

_____ (вид права)

на земельный участок _____

_____ (местоположение, кадастровый номер, целевое

_____ назначение, площадь (при необходимости с описанием границ

_____ земельного участка)

или его часть, в отношении которой возможно принудительное

_____ прекращение права на землю, будут направлены в _____

_____ (наименование

_____ государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления)

В соответствии со статьями 54 и 76 Земельного кодекса Российской
Федерации прекращение права на земельный участок не освобождает вас
от возмещения вреда, причиненного земельным правонарушением.

_____ (Иные разъяснения прав лица, виновного в нарушении земельного

законодательства, в случае возбуждения процедуры принудительного

прекращения прав на земельный участок и иные необходимые условия)

Для решения вопроса о продлении срока устранения нарушения земельного законодательства нарушителю _____

(наименование организации,

Ф.И.О. ее руководителя, индивидуального предпринимателя, гражданина)

до истечения установленного срока необходимо представить должностному лицу, вынесшему предписание:

ходатайство о продлении срока устранения нарушения;

документы, справки и иные материалы, подтверждающие принятие необходимых мер для устранения правонарушения.

(подпись, Ф.И.О. должностного лица, вынесшего предписание)

Примечание. Настоящее предупреждение составлено в трех экземплярах. Один экземпляр вручается гражданину (индивидуальному предпринимателю) или представителю организации, в отношении которого оно вынесено, либо подлежит направлению указанным лицам по почте с уведомлением.

Второй экземпляр направляется почтой с уведомлением о вручении государственному органу исполнительной власти или органу местного самоуправления, предоставившему земельный участок, либо их правопреемникам.

Третий экземпляр хранится в федеральном органе исполнительной власти или его территориальном органе, вынесшем настоящее предупреждение.

Приказ Минюста Российской Федерации от 27.12.2007 № 254
(извлечение)

Приложение № 2 к Административному регламенту исполнения
Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости
государственной функции по осуществлению государственного
земельного контроля



Последовательность административных процедур при исполнении
Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости
государственной функции по осуществлению государственного
земельного контроля

Приложение 19

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 22 июля 2011 г. № 612

**Критерии существенного снижения плодородия земель
сельскохозяйственного назначения**

Существенным снижением плодородия земель сельскохозяйственного назначения является изменение числовых значений не менее трех следующих критериев, причиной которого стало использование земель с нарушением установленных земельным законодательством Российской Федерации требований рационального использования земли:

- снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15% или более;
- снижение кислотности в кислых почвах (pH_{KCl}) на 10% или более;
- повышение щёлочности в щелочных почвах (pH_{H_2O}) на 10% или более;
- снижение содержания подвижного фосфора (мг/кг почвы) на 25% или более;
- снижение содержания обменного калия (мг/кг почвы) на 25% или более.

Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации

Неиспользование земельного участка определяется на основании одного из следующих признаков:

- на земельном участке не ведется сельскохозяйственное производство или иная, связанная с сельскохозяйственным производством деятельность;
- на пашне не производятся работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы; наличие на земельном участке древесно-кустарниковой растительности с диаметром ствола более одного сантиметра или высотой более 1 м; использование земельного участка под посевы многолетних трав более трех лет подряд;
- на сенокосах не производится сенокошение, содержание на культурных сенокосах в структуре травостоя сорных трав свыше 30 % от площади земельного участка;
- на пастбищах не производится выпас скота и сенокошение, выпас осуществляется с нагрузкой скота на 1 га пастбищ менее норматива, установленного нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации;
- на многолетних насаждениях не производятся работы по уходу и уборке урожая многолетних насаждений, не осуществляется раскорчевка списанных многолетних насаждений;
- залесённость и (или) закустаренность на пашне составляют свыше 15% от площади земельного участка, для иных видов сельскохозяйственных угодий – свыше 30%;
- закочкаренность и (или) заболачивание составляют свыше 20% от площади земельного участка.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
Часть 1. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ДЛЯ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВЫДЕЛЯЕМЫХ В СЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ (ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ) НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	6
Раздел 1. Основные положения по образованию земельного участка путем выдела в счет земельной доли или земельных долей.....	6
1.1. Общий порядок образования земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей.....	6
1.2. Образование земельного участка путем выдела в счёт земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности.....	8
1.3. Выдел земельного участка по инициативе собственника земельной доли (земельных долей).....	16
1.4. Порядок определения размера земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей.....	19
1.5. Выделение земельных участков в счет невостребованных земельных долей.....	20
1.6. Порядок осуществления отказа от права собственности на земельную долю (доли).....	22
1.7. Распоряжение невостребованными земельными долями, земельными долями в отношении которых осуществлён отказ от права собственности, а также земельными участками, выделенными в счет таких долей.....	23
Раздел 2. Рекомендации по проведению землеустроительных работ, обеспечению рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения, при подготовке проекта межевания.....	25
2.1. Общие положения.....	25
2.2. Подготовительные работы и полевое обследование.....	32
2.3. Разработка проектных предложений по образованию земельных участков, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей.....	40
2.4. Согласование и утверждение проекта межевания.....	55
2.5. Подготовка и выдача документации, составляющей проект межевания.....	58
Раздел 3. Структура и содержание различных видов проекта межевания.....	63
3.1. Подготовка проекта межевания, утверждаемого общим собранием участников долевой собственности.....	63
3.2. Подготовка проекта межевания, утверждаемого собственником земельной доли.....	72

Часть 2. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ОБРАЗУЕМЫЕ ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ИХ В СЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	77
1. Общие требования при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельный участок	77
2. Перечень необходимых документов для кадастрового учета земельных участков	78
3. Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права на земельный участок, выделенный в счет земельной доли (земельных долей)	80
4. Основные направления и предложения по совершенствованию кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки	85
Часть 3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ) ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ВВИДУ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	90
1. Общие положения	90
2. Правовые положения, регулирующие порядок и условия принудительного изъятия земельного участка (земельных участков) из земель сельскохозяйственного назначения ввиду ненадлежащего их использования	92
3. Порядок прекращения прав на земельный участок (участки)	97
4. Условия, определяющие ненадлежащее использование земель сельскохозяйственного назначения	99
ПРИЛОЖЕНИЯ	100

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ОБОРОТА И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Научное издание

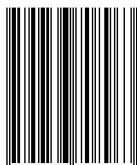
Редактор *В.В. Ананьева, Л.Т. Мехрадзе*
Художественный редактор *Л.А. Жукова*
Обложка художника *Т.Н. Лапиной*
Компьютерная верстка *Е.Я. Заграй, А. Н. Шалгинских*
Корректоры: *Н.А. Буцко, В.А. Сулова*

fgnu@rosinformagrotech.ru

Подписано в печать 30. 01. 2012	Формат 60x84/16		
Бумага писчая	Гарнитура шрифта "Times New Roman"	Печать офсетная	
Печ. л. 8,0	Доп. тираж 500 экз.	Изд. заказ 158	Тип. заказ 52

Отпечатано в типографии ФГБНУ "Росинформагротех",
141261, пос. Правдинский Московской обл., ул. Лесная, 60

ISBN 978-5-7367-0896-3



9 785736 708963