

Информация по вопросам реализации ФЗ №435 от 29.12.10г.

Принятие Федерального закона от 29.12.2010г. №435 – ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» (Комментирование методических рекомендаций)

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - ФЗ_ №122-ФЗ от 21.07.1997 года.

2. Документы подтверждающие права на земельную долю:

документы, подтверждающие права на земельную долю – документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права на земельную долю, а именно:

- свидетельство о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. № 177 с приложением списка собственников, выданное до 1 января 1994 года;

- справка по форме приложения 1 к Инструкции о порядке выдачи (замены) государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей, утвержденной Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации 9 марта 1992 года, выданная до 1 января 1994 года;

- свидетельство на право собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года № 1767;

- выписка из решения органа местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий в конкретном колхозе или совхозе при отсутствии указанных выше свидетельств. Такие решения принимались на основании решения общего собрания трудового коллектива реорганизуемого колхоза или совхоза об утверждении перечня лиц к наделению граждан земельными долями;

- свидетельство о государственной регистрации права по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 года № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», выданное органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с Федеральным законом о государственной регистрации прав;

- свидетельство о праве на наследство по закону либо по завещанию по форме, утвержденной Приказом Минюста РФ от 10 апреля 2002 года № 99 «Об утверждении Форм реестров для регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств и удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах», в котором содержатся сведения о праве наследника умершего собственника на земельную долю.

3. Разъяснение о целях и планируемых результатах проведения мероприятий, предусмотренных Федеральным законом от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения»

Мероприятия, предусмотренные Федеральным законом № 435-ФЗ, *направлены на устранение в срок до 1 июля 2013 года* существующего положения в сфере оборота

земель сельскохозяйственного назначения, когда большинство сельскохозяйственных угодий находится в общей долевой собственности, при этом значительное количество ее участников не реализуют полномочия собственников по владению, пользованию и распоряжению принадлежащими им земельными долями.

Значимости проведение разъяснительной работы с населением – собственниками земельных долей, проживающими на территории поселения или городского округа

Органу местного самоуправления необходимо информировать граждан об их правах и обязанностях как собственников земельных долей, об установленных законом способах распоряжения принадлежащими им земельными долями, о возможности регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним или отказа от права собственности на земельные доли.

Заблаговременно проведенное информирование собственников земельных долей облегчит органам местного самоуправления дальнейшую работу по составлению списков собственников земельных долей на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

2. Составление органом местного самоуправления списка невостребованных земельных долей

Определение невостребованных земельных долей дано в статье 12.1. Федерального закона об обороте.

Земельные доли могут быть признаны невостребованными по одному из следующих оснований:

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.

При этом земельные доли, права на которые зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом о государственной регистрации прав, не могут быть признаны невостребованными земельными долями по основанию, указанному в настоящем пункте (пункт 1 статьи 12.1. Федерального закона об обороте).

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 о государственной регистрации прав 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. Федерального закона об обороте).

Список граждан, наделенных земельными долями в результате приватизации сельскохозяйственных угодий

№ п/п	ФИО собственника доли	Свидетельство на право собственности на землю				Размер доли	Примечание
		Серия	Номер	Дата выдачи	Регистрационный номер		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.

После составления списка граждан, наделенных земельными долями, орган местного самоуправления составляет список лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными по основанию, указанному в пункте 1 статьи 12.1. Федерального закона об обороте.

Список собственников земельных долей, распорядившихся принадлежавшими им земельными долями

№ п/п	ФИО собственника доли	Размер доли	Свидетельство на право собственности на землю				Способ распоряжения земельной долей	Примечание
			Серия	Номер	Дата выдачи	Регистрационный номер		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.

Исключив из списка граждан, наделенных земельными долями (таблица № 1), собственников земельных долей, распорядившихся своими земельными долями (таблица № 2), орган местного самоуправления составляет список лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными. Примерная форма списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, приведена в таблице № 3.

В целях дальнейшего обращения в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли орган местного самоуправления осуществляет по указанным лицам сбор следующих сведений:

- о последнем известном месте жительства собственника земельной доли;
- о наследниках и дате смерти умерших собственников земельных долей.

**Список лиц, земельные доли которых могут быть признаны
невостребованными**

№ п/п	ФИО собственника доли	Место жительства	ФИО, дата смерти наследодателя ¹	Размер доли	Примечание
1.	2.	3.	4.	5.	6.

Одновременно с составлением списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, орган местного самоуправления составляет список земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными.

В список земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными, включаются земельные доли:

- собственники которых умерли 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 (выморочные земельные доли). Список земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными по данному основанию, составляется органом местного самоуправления только при наличии сведений о выморочных земельных долях, предоставленных органом, уполномоченным на предоставление таких сведений.

- сведения о собственниках которых не содержатся в принятых до дня вступления в силу Федерального закона о государственной регистрации прав решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий. Данная норма применима к случаям, когда площадь земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, больше общей площади земельных долей на данный земельный участок. Невостребованными земельными долями будет являться разность между площадью земельного участка согласно кадастровой выписке на данный земельный участок, содержащей актуальные сведения государственного кадастра недвижимости, и общей площадью земельных долей на данный земельный участок.

Орган местного самоуправления публикует список невостребованных земельных долей в средствах массовой информации, определенных статьей 9 Закона Волгоградской области от 17 июля 2003 года № 855-ОД «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области» и размещает его на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) не менее чем за три месяца до созыва общего собрания участников долевой собственности. Указанный

¹ Наследник (наследники) умершего собственника земельной доли включаются в указанный список, только в случае, если в органе местного самоуправления имеется документально подтвержденная информация об оформлении их прав на земельную долю (например, копия свидетельства о праве на наследство, копия свидетельства о государственной регистрации права). В противном случае в список включается умерший собственник.

список размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Лица, считающие, что они или принадлежащие им земельные доли необоснованно включены в список невостребованных земельных долей, вправе представить в письменной форме возражения в орган местного самоуправления и заявить об этом на общем собрании участников долевой собственности.

3. Утверждение списка невостребованных земельных долей

Список невостребованных земельных долей представляется органом местного самоуправления на утверждение общему собранию участников долевой собственности² по истечении трех месяцев с момента публикации указанного списка.

С момента утверждения списка невостребованных земельных долей общим собранием участников долевой собственности земельные доли сведения, о которых включены в указанный список, признаются невостребованными.

4. Обращение в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном порядке невостребованными

Порядок гражданского судопроизводства, права и обязанности лиц, участвующих в деле, установлены Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации (далее – ГПК РФ).

III. Продажа земельных долей, находящихся в муниципальной собственности

Орган местного самоуправления в течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю вправе продать данную земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Эта норма касается как земельных долей, собственники которых отказались от права собственности на них, так и земельных долей, которые поступили в муниципальную собственность путем признания права на них в судебном порядке.

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 статьей 9 Закона Волгоградской области от 17 июля 2003 года № 855-ОД «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области», и разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) информацию о возможности приобретения земельной доли на условиях, указанных в настоящем разделе. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования.

2. Выдел земельных участков в счет земельных долей на основании проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности

Проект межевания земельных участков, подлежащий утверждению общим собранием участников долевой собственности, должен содержать сведения о земельных

² Информация о компетенции общего собрания участников долевой собственности, порядке его подготовки и проведения представлена в разделе VII настоящих Методических рекомендаций.

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

3. Выдел земельного участка в счет земельной доли на основании проекта межевания, утверждаемого решением собственника земельной доли

3.1. В случае если решение общего собрания участников долевой собственности 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.

Проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются площадь и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется кадастровым инженером участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных статьей 9 Закона Волгоградской области от 17 июля 2003 года № 855-ОД «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области».

4. Договоры подряда на подготовку проекта межевания и проведение кадастровых работ

Подготовка проекта межевания и выполнение кадастровых работ осуществляются кадастровым инженером. Заказчиком проекта межевания и кадастровых работ может являться любое лицо.

Сведения о кадастровых инженерах содержатся в государственном реестре кадастровых инженеров. Государственный реестр кадастровых инженеров ведется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и размещается на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет».

VII. Общее собрание участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

1. Компетенция общего собрания участников долевой собственности

К компетенции общего собрания участников долевой собственности относится принятие решений о порядке владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности.

3. Порядок подготовки и проведения общего собрания участников долевой собственности

Инициировать общее собрание участников долевой собственности (далее – общее собрание) могут:

- участник долевой собственности;

- лицо (сельхозпроизводитель), использующее 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.