**СОДЕРЖАНИЕ**

1. Общие положения 3 - 8

2. Понятие, порядок использования и изъятия,

субъекты правоотношений 9 - 12

# 3. Особенности оборота земельных участков

# из земель сельскохозяйственного отношения 13 - 15

# 4. Особенности оборота долей в праве общей 16 - 18

# собственности на земельные участки из

# земель сельскохозяйственного назначения

5. Заключительные положения 19

6. Список использованной литературы 20

# 

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой одну из наиболее важных составляющих земельного фонда Российской Федерации. Установление специального правового режима и особой охраны земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обусловлено ценностью земли и ее значением в сельскохозяйственном производстве.

Декрет о земле, принятый 8 ноября 1917 г. Вторым Всероссийским съездом Советов рабочих и солдатских депутатов, обратил все земли во всенародное достояние и отменил существовавшие виды прав на землю (государственная, удельная, кабинетская, монастырская, церковная, посессионная, майоратная, частновладельческая, общественная, крестьянская и т.д.). Законом "О социализации земли", принятым ВЦИК 27 января 1918 г., осуществлена социализация земли, которая стала передаваться в пользование трудовому народу. Признание земли государственной собственностью (национализация) было осуществлено с принятием первого Земельного кодекса РСФСР (30 октября 1922 г.). С этого момента земельные участки предоставлялись земледельцам и их объединениям, городским поселениям, государственным учреждениям и предприятиям на праве бессрочного (постоянного) пользования либо на праве временного пользования. Верховный Совет СССР постановлением от 23 ноября 1989 г. ввел в действие с 1 января 1990 г. "Основы законодательства Союза СССР и союзных республик об аренде", в которых советам народных депутатов было разрешено передавать землю не только в бессрочное и временное пользование, но и в аренду путем заключения соответствующего договора. Следующим постановлением от 28 февраля 1990 г. Верховный Совет СССР вводит в действие с 15 марта 1990 г. "Основы законодательства Союза СССР и союзных республик о земле", в которых утверждается еще одно право на землю - пожизненное наследуемое владение. В декабре 1990 г. второй (внеочередной) Съезд народных депутатов РСФСР принимает ряд законов по развитию агропромышленного комплекса и вводит право частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Начиная с 1991 г. земельные участки в Российской Федерации можно получить на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды или срочного (временного) пользования.

Принятый в конце 2001 г. Земельный кодекс Российской Федерации установил новый порядок предоставления, использования и распоряжения землями на территории Российской Федерации.

На протяжении нескольких лет, до вступления в силу Земельного Кодекса РФ, органы государственной власти пытались найти решение по выходу из тупиковой ситуации, связанной с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, особенно остро стоял вопрос купли-продажи сельскохозяйственных угодий. В связи с чем, с принятием в 2001 г. Земельного Кодекса РФ особое место в нем было отведено обороту земель сельскохозяйственного назначения.

ГлаваXIV Земельного Кодекса РФ «Земли сельскохозяйственного назначения», устанавливает определение земель сельскохозяйственного назначения, правила и ограничения, применяемые к их обороту, а также определяет условия предоставления земельных участков из земель этой категории, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность и др.

Необходимо сразу отметить, что Земельный кодекс РФ содержит норму, которой устанавливается, что оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения. По смыслу этого положения Земельного кодекса РФ, никакие другие нормативные правовые акты не могут регулировать отношения по обороту земель сельскохозяйственного назначения, включая порядок приватизации земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Именно Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ (далее – Закон), принятый Государственный Думой 24 июля 2002 года и определяет правовой режим оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Российской Федерации. Но нельзя не учитывать значение иных нормативных актов, принимаемых и действующих в Российской Федерации, в том числе во исполнение указанных федеральных законов. В соответствии с иерархией нормативных правовых актов правовое регулирование отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения осуществляется:

- Конституцией Российской Федерации (ст. ст. 9, 72). Согласно ст.72 Конституции РФ земельное законодательство, к которому относится и Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов;

- Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ) (п. п. 6, 7 ст. 27, ст. 79 и др.);

- Гражданским кодексом Российской Федерации (п. 2 ст. 260);

- Федеральным законом РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

- другими федеральными законами;

- принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (это, прежде всего, подзаконные нормативные правовые акты);

- законами субъектов Российской Федерации (земельное законодательство, согласно ст. 72 Конституции РФ, находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации).

Следует отметить, что принятию Федерального закона № 101-ФЗ предшествовало широкое обсуждение вопроса об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Данная проблема дважды (в декабре 2001 г. и в апреле 2002 г.) рассматривалась на парламентских слушаниях в Государственной Думе, на заседании Государственного совета у Президента РФ (апрель 2002 г.), на конференции Совета Федерации (июнь 2002 г.).

В окончательном виде концепция Закона сводится к следующему.

1. Приватизация земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В п. 4 ст. 1 Закона введен запрет на приватизацию земель, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами. Запрета на приватизацию иных земель не установлено.

Поправки ряда субъектов РФ и депутатов Государственной Думы о введении запрета на приватизацию земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, водоемами, лесополосами, мелиоративными объектами и системами, научно-исследовательскими и учебными заведениями, племенными и элитно-семеноводческими хозяйствами, используемые для утилизации сточных вод и других отходов животноводческих комплексов и птицефабрик, а также земли тепличных комбинатов, звероводческих хозяйств, госплемконезаводов и иных специализированных сельскохозяйственных организаций были отклонены при рассмотрении законопроекта во втором чтении.

Одновременно субъектам РФ было предоставлено право устанавливать своими законами дату, с которой на территории конкретного субъекта Российской Федерации будет разрешена приватизация перечисленных земель сельскохозяйственного назначения.

2. Квалификационные требования к приобретателям земель сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственного назначения разрешено приобретать любому гражданину или юридическому лицу.

Граждане (физические лица) - выступают участниками отношений, регулируемых Законом, как собственники земельных участков (долей), землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков. Причем иностранные граждане и лица без гражданства могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. Юридические лица - выступают участниками отношений, как собственники земельных участков (долей), землепользователи и арендаторы земельных участков. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования как участники земельных правоотношений обладают широкими полномочиями.

3. Права иностранцев на землю. Вопрос о правах иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на земли сельскохозяйственного назначения вызвал самые ожесточенные споры и дебаты.

Ст. 2 и ст. 3 Закона установлено, что иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также российские юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

4. Преимущественное право покупки земель сельскохозяйственного назначения.

Преимущественное право покупки продаваемой земельной доли принадлежит другим участникам долевой собственности, а после их отказа приобрести земельную долю - субъекту РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, органу местного самоуправления (ст. 12 Закона).

5. Сохранение целевого назначения земельного участка.

В соответствии с п. 1 ст. 6 Закона собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы.

Нарушение данных требований является основанием для принудительного прекращения прав на землю.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения допускается при условии сохранения целевого использования земельного участка (п.3 ст.1 Закона).

6. Ограничение предельных размеров земельных участков, находящихся в собственности одного лица.

Ст. 4 Закона ограничивает минимальные и максимальные размеры земельных участков, которые могут быть в собственности одного лица.

Минимальные размеры земельных участков для граждан и юридических лиц устанавливаются законами субъектов РФ.

7. Аренда земельных участков.

8. Предоставление гражданам и юридическим лицам земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Порядок предоставления таких земель установлен ст. 10 Закона. В собственность земельные участки разрешено предоставлять гражданам и юридическим лицам только на торгах (конкурсах, аукционах).

9. Сделки с земельными долями.

Сделки с земельными долями осуществляются в соответствии с правилами Гражданского Кодекса РФ, но с учетом особенностей, определенных Законом.

Таким образом, как установлено ст. ст. 1 Закона правовой режим оборота земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

1) сохранение целевого использования земельных участков;

2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;

3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;

4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;

5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов.

**ПОНЯТИЕ, ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ИЗЪЯТИЯ,**

**СУБЪЕКТЫ ПРАВООТНОШЕНИЙ**

Содержание понятия "земель сельскохозяйственного назначения" содержится в ст. 77 ЗК РФ, согласно которому таковыми признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

В п. 1 ст. 2 Закона в общем виде определен круг субъектов - участников правоотношений, связанных с оборотом земель сельхозназначения. К ним отнесены граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Такой подход в отношении правового положения всех перечисленных выше лиц определен законодателем исходя из экономического положения в аграрном секторе экономики страны, из реальных возможностей российских граждан и юридических лиц, а также продиктован желанием защищать интересы российского товаропроизводителя и обеспечить в переходный период реформирования аграрного сектора российской экономики относительно равные условия конкуренции с иностранным капиталом.

П.1 ст. 4 Закона предоставляет субъектам РФ право устанавливать минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве. В Московской области минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения составляет 2,0 гектара, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 ст. 6 Закона Московской области от 12 июня 2004 года N 75/2004-ОЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области".

Не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным Законом.

 Закрепленные Законом пределы, в которых субъект РФ вправе вводить ограничения определены так, чтобы стимулировать формирование и развитие крупных сельскохозяйственных организаций. Субъект РФ своим законом не вправе устанавливать минимальный предел максимальной площади сельскохозяйственных угодий, которые могут быть в собственности одного лица ниже 10% общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно-территориального образования (п. 2 ст. 4 Закона).

В случае, если в собственности лица оказался земельный участок, площадь которого превышает предельный (максимальный) размер площади земельного участка, установленный субъектом РФ, то такое лицо обязано произвести отчуждение той части земельного участка, которая превышает предельный размер (ст. 5 Закона).

П. 1 ст. 6 Закона содержит норму, в соответствии с которой собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать земельные участки по целевому назначению данной категории земель. Как уже отмечалось, основная цель, для которой предоставляются сельскохозяйственные земли, - это ведение сельскохозяйственного производства.

Определение размера причиненного окружающей среде вреда, в том числе земле как природному объекту, осуществляется на основании нормативов в области охраны окружающей среды в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды". Не совсем ясно, почему законодатель выделил один только аспект ответственности - земельно-правовой (экологической), обойдя вниманием другой, гражданско-правовой. Причинение вреда земле как природному объекту - это одновременно и причинение вреда земле как объекту права, имуществу. Механизм защиты прав и интересов государства, граждан, юридических лиц в связи с негативными изменениями состояния природных объектов, повреждением имущества в результате хозяйственной деятельности представлен прежде всего гражданско-правовой ответственностью. Поэтому, говоря о возмещении вреда в данном случае, необходимо иметь в виду, что в названном институте всегда присутствует две составляющих, одна из которых - экологическая - задействована благодаря Закону "Об охране окружающей среды" и принципам земельного законодательства, изложенным в п. 1 ст. 1 ЗК РФ, а вторая составляющая - преимущественно гражданско-правовая - основана на положениях Гражданского кодекса РФ.

Как сказано выше, собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы обязаны использовать земельные участки по целевому назначению данной категории земель. Виды разрешенного использования для данной категории земли зависят, во-первых, от вида угодий. Во-вторых, от отдельных видов деятельности, имеющих иногда вспомогательный характер. Так, основным видом разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения является использование их для пашни, сенокошения, выпаса скота, занятия их многолетними насаждениями (садами, виноградниками) (п. 1 ст. 79 ЗК РФ). Другими видами разрешенного использования является производство, хранение и первичная переработка сельскохозяйственной продукции в зданиях, строениях и сооружениях, возведенных на землях сельскохозяйственного назначения (п. 2 ст. 77 ЗК РФ). К ним относятся коровники (молочные комплексы), телятники, зернохранилища, зерносушилки, склады для минеральных удобрений и ядохимикатов, силосные ямы и др. Еще один вид разрешенного использования для данной категории земель указан в ст. 78 ЗК РФ: создание защитных насаждений; использование земель для научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Использование собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием налагает на них в соответствии со ст. 42 ЗК РФ следующие обязанности:

- использовать земельные участки способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

В случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят у его собственника принудительно в судебном порядке в течение трех лет (п. 3 ст. 6 Закона). Случаи ненадлежащего использования и порядок изъятия определяются в соответствии с Земельным и Гражданским кодексами РФ.

# 

# Особенности оборота земельных участков

# из земель сельскохозяйственного назначения

**А)** Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения(ст.8 Закона)

В соответствии с п. 3 ст. 3 ЗК РФ совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Из этого правила следует, что договор купли-продажи земельного участка должен заключаться с соблюдением требований ст. 454-491 и 549-557 Гражданского кодекса РФ, а также особенностей, установленных ст. 37 ЗК РФ и ст. 8 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

При этом при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов. В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены (п.п. 1, 3 Закона).

**Б)** Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 9 Закона)

В аренду могут быть переданы только земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности, прошедшие государственный кадастровый учет.

Что касается субъектов договора аренды земель сельскохозяйственного назначения, то следует подчеркнуть, что в России арендодателями выступают как публично-правовые субъекты РФ (субъекты РФ и органы местного самоуправления), так и сельскохозяйственные предприятия, граждане, в первую очередь, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство.

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет.

Договор аренды земельного участка, заключенный на срок не менее одного года, подлежит обязательной государственной регистрации. Эти правила распространяются и на договор аренды земель сельскохозяйственного назначения.

Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.

В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

**В)** Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 10 Закона)

Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность граждан и юридических лиц осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах). Общие требования к организации и порядку проведения торгов содержаться в Гражданском кодексе и ст.38 ЗК РФ.

Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

Перечень категорий граждан, имеющих право на получение земельной доли, и порядок определения размера земельной доли устанавливаются законом субъекта Российской Федерации.

**Г)** Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 11 Закона)

Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с гражданским законодательством. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специального разрешения не требуется.

Земельный участок или доля в праве на такой земельный участок не может перейти по наследству лицам, которые не вправе иметь его в собственности, а именно: иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%.

В случае, если принятие наследства привело к нарушению требований, установленных [ст.ст.](#sub_3) 3 и (или) 4 Закона, земельные участки подлежат отчуждению.

# 

# Особенности оборота долей в праве общей

# собственности на земельные участки

# из земель сельскохозяйственного назначения

К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации (ст. 12 Закона).

Следует отметить, что законодатель наряду с понятием доли в праве общей долевой собственности использует термин "земельная доля". Ст. 15 Закона разъясняет, что земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначении», является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно п. 1 ст. 12 Закона без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли. Закон не обязывает участника долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения уведомлять других участников долевой собственности на этот участок о продаже своей доли без выделения участка в счет земельной доли кому-либо из участников долевой собственности.

П. 1 ст. 13 Закона предоставляет участникам долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения право выделить земельный участок в счет своей земельной доли с целью создания либо расширения личного подсобного хозяйства или крестьянского (фермерского) хозяйства, передачи участка в аренду или распоряжения им иным образом, не противоречащим законодательству. Правовым последствием выделения земельного участка в счет земельной доли является прекращение у лица, по требованию которого оно произведено, права на долю в общей собственности и возникновение у него лично права собственности на земельный участок, образованный в результате выделения.

Для выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности участник долевой собственности обязан известить о намерении выделить свою долю в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка и размера компенсации, которую он обязан выплатить остальным участникам долевой собственности в случаях, когда рыночная стоимость единицы площади выделяемого земельного участка превышает рыночную стоимость единицы площади оставшегося после выдела земельного участка. Такое опубликование позволяет считать, что остальные участники общей собственности извещены о предстоящем выделе земельного участка в счет доли в праве общей собственности.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на земельную долю (п. 3 ст. 13 Закона)

Земельные доли, собственники которых не распоряжались ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невостребованные земельные доли), подлежат выделению в земельный участок, в состав которого в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости (п. 5 ст. 13 Закона). Невостребованные доли подлежат выделению в земельный участок, образованный за счет неиспользуемых участков и участков худшего качества с оценкой их по кадастровой стоимости.

В соответствии со ст.247 Гражданского Кодекса РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, Если участников общей собственности более пяти, принимается общим собранием участников долевой собственности, а не по соглашению всех ее участников, как это предусмотрено ст. 247 Гражданского кодекса РФ.

Сделки с земельными участками сельскохозяйственного назначения, находящимися в долевой собственности, как аренда и купля-продажа, совершаются непосредственно участниками долевой собственности, или лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками.

Законодатель обращает внимание, что если сделки аренды земельных заключены до вступления в силу Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» ст. 16 Закона обязывает арендодателей и арендаторов земельных долей привести в течение двух лет договоры аренды земельных долей, в соответствие с правилами Гражданского кодекса и п.2 ст.9 Закона. Если в течение двух лет договоры аренды земельных долей не будут приведены в соответствие с перечисленными правилами законодательства, то к таким договорам будут применяться правила договоров доверительного управления имуществом (п. 2 ст. 16 Закона).

Обратим внимание на документы, удостоверяющие право на земельную долю (ст. 18 Закона). Свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу Закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

В заключение следует отметить, что в процессе осуществления аграрной реформы возникает множество правовых проблем, включающих большой блок земельных вопросов использования земель сельскохозяйственного назначения. Те, кто выступает за полную свободу купли-продажи сельскохозяйственной земли, не совсем хорошо знают проблемы села. Они, как правило, руководствуются представлениями о "чистой" частной собственности на землю и ее рыночном обороте. Реальная же жизнь течет часто по другим правилам, которые необходимо знать и учитывать. Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения требует, безусловно, четкой и ясной юридической регламентации. Поэтому земельное законодательство должно быть направлено не только на смену земельной собственности, но и на создание условий для эффективного землепользования, гарантирующего защиту законных прав всех землепользователей и реализацию этих прав с одновременным повышением ответственности за нарушение требований земельного законодательства и созданием необходимых условий для сохранения самой ценной категории земельных ресурсов нашей страны - земель сельскохозяйственного назначения в новых экономических условиях. В целом Закон преследует цель в максимальной степени распространить на использование и оборот земель сельскохозяйственного назначения общие правила земельного и гражданского законодательства.

Применение механизмов государственного регулирования, установленных Законом позволяет обеспечить создание полноценных условий реформирования земельных отношений в агропромышленном комплексе, ввести в легитимные рамки оборот земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и долей в праве общей собственности на них. Федеральный закон № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» - ключевой фактор обеспечения эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения и привлечения инвестиций в сельское хозяйство России.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Конституция Российской федерации от 12.12.1993 г.,
2. Земельный кодекс Российской Федерации N 136-ФЗ от 25.10. 2001 г. // «Российская газета» от 30.10.2001 г. N 211-212,
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) N 51-Ф3 от 30.11.1994 г. // «Российская газета» от 08.12.1994 г. N 238-239,
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) N 14-ФЗ  
   от 26.01.1996 г. // "Российская газета", 06.02.1996, N 23,
5. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ от 24.07.2002 года // «Российская газета» от 27.07.2002 г. N 137,
6. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" N 122-ФЗ от 21.07.1997 г. // «Российская газета» от 30.07.1997 г. N 145
7. Федеральный закон "Об охране окружающей среды" N 7-ФЗ от 10.01.2002 г. // «Российская газета» от 12.01.2002 г. N 6,
8. Закон Московской области "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области" N 75/2004-ОЗ от 12.06.2004 г. // «Вестник Московской областной Думы», N 9, сентябрь 2004 г.,
9. В.А. Ершов Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // «ГроссМедиа», 2008, «РОСБУХ», 2008,
10. Е.Ю. Ширинская «Земли сельскохозяйственного назначения: проблемы и особенности оборота земельных участков и государственной регистрации прав и сделок с ними» // «Нотариус», 2006, N 6,
11. Калинин Н.И. «Право собственности и иные права на землю» // Практический журнал для руководителей и менеджеров «Законодательство», 1997, N 1,
12. Комментарий к Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" из книги "Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации" // «Юрайт-Издат», 2002.