Областной закон Ленинградской области от 02.12.2005 n 107-оз (ред. от 09.11.2009) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области" (принят ЗС ЛО 23.11.2005)

2 декабря 2005 года N 107-оз

 ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

 НА ТЕРРИТОРИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

(Принят Законодательным собранием Ленинградской области

 23 ноября 2005 года)

(в ред. Законов Ленинградской области

 от 09.07.2007 N 116-оз, от 13.12.2007 N 179-оз,

 от 04.02.2008 N 4-оз, от 04.05.2009 N 37-оз,

 от 09.11.2009 N 88-оз)

Статья 1. Общие положения

1. Правовое регулирование оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Ленинградской области, осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с последующими изменениями) (далее - Федеральный закон), иными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим областным законом.

 2. Положения настоящего областного закона применяются в отношении земель сельскохозяйственного назначения, кроме земельных участков, предоставленных из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного строительства, гаражного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

 3. Принятие нормативных правовых актов Ленинградской области, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается.

Статья 2. Основные понятия и термины

В целях настоящего областного закона используются следующие основные понятия и термины:

 земельный участок - участок земли из земель сельскохозяйственного назначения, границы которого определены и удостоверены в установленном порядке, расположенный на территории Ленинградской области;

 приватизация земельных участков - возмездное отчуждение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

 уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области - Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом;

 официальное издание Ленинградской области - официальное издание Ленинградской области, определенное областным законом от 13 декабря 2001 года N 71-оз "О порядке подписания, опубликования и вступления в силу правовых актов органов государственной власти Ленинградской области".

 Иные термины и понятия, используемые в настоящем областном законе, применяются в значениях, определенных Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами земельного законодательства.

Статья 3. Предельные размеры земельных участков

1. Минимальный размер образуемого нового земельного участка не может быть менее одного гектара.

 2. Не допускается совершение сделок с земельными участками, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют требованиям, установленным настоящей статьей.

 3. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и(или) одного юридического лица, составляет 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и(или) приобретения таких земельных участков.

Статья 4. Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду на торгах (конкурсах, аукционах), кроме случаев, специально предусмотренных в Федеральном законе.

 2. В аренду или собственность гражданам и юридическим лицам в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи могут быть предоставлены только сформированные в соответствии с требованиями земельного законодательства и прошедшие кадастровый учет земельные участки с установленными границами.

 3. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий в Ленинградской области составляет три года.

 Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий в Ленинградской области для сенокошения и выпаса скота составляет шесть месяцев.

 (абзац введен Законом Ленобласти от 09.07.2007 N 116-оз)

 4. В отношении земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, Правительство Ленинградской области:

 (в ред. Закона Ленобласти от 04.05.2009 N 37-оз)

 а) утверждает перечень земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, которые могут быть переданы в собственность или аренду гражданам и юридическим лицам;

 б) устанавливает порядок официального опубликования сообщений в официальном издании Ленинградской области о наличии земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, которые могут быть переданы в собственность или аренду гражданам и юридическим лицам (далее - сообщения);

 в) устанавливает порядок рассмотрения заявлений граждан и юридических лиц, заинтересованных в получении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду (далее - заявления);

 г) устанавливает порядок принятия решения о передаче в аренду гражданину или юридическому лицу земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения без проведения торгов.

 5. Решения о предоставлении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Ленинградской области, гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов принимает Правительство Ленинградской области, а в отношении предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданину в аренду для сенокошения и выпаса скота - уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области при условии выполнения следующих требований:

 (в ред. Закона Ленобласти от 04.05.2009 N 37-оз)

 а) опубликование сообщения в официальном издании Ленинградской области до поступления заявления в отношении любого из указанных в нем земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

 б) отсутствие других заявлений в отношении указанного в сообщении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения;

 в) истечение месяца с даты официального опубликования в официальном издании Ленинградской области сообщения в отношении указанного в нем земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

 6. Если в течение месяца с даты официального опубликования в официальном издании Ленинградской области сообщения в уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области было подано два и более заявлений в отношении одного из указанных в сообщении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, такой земельный участок предоставляется в аренду только по результатам торгов (конкурса, аукциона).

 7. От имени Ленинградской области организатором торгов выступает уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области. Торги проводятся в соответствии с Правилами, установленными Правительством Российской Федерации.

 8. Уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области в качестве организатора торгов:

 а) принимает решение о проведении торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или прав на заключение договоров аренды на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (далее - торги);

 б) определяет форму торгов (конкурс, аукцион), условия конкурса, начальную цену предмета торгов и сумму задатка;

 в) публикует извещение о проведении торгов в официальном издании Ленинградской области;

 г) осуществляет иные полномочия организатора торгов, которые предусмотрены Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Правительством Российской Федерации.

 9. Договоры купли-продажи, аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения от имени Ленинградской области заключаются уполномоченным органом государственной власти Ленинградской области по основаниям и в сроки, установленные Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом.

 10. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, устанавливается нормативным правовым актом органов местного самоуправления Ленинградской области.

 Сведения о земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, предлагаемых для передачи в собственность или аренду гражданам и юридическим лицам, подлежат официальному опубликованию в официальном издании Ленинградской области.

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

 Решение о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении в собственность должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области или орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков, в пределах их компетенции.

 12. Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Сельскохозяйственные угодья приобретаются в собственность по цене в размере 20 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

 (в ред. Закона Ленобласти от 04.02.2008 N 4-оз)

 13. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные религиозным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса Российской Федерации предоставляются указанным организациям в собственность бесплатно.

 (часть тринадцатая введена Законом Ленобласти от 13.12.2007 N 179-оз)

Статья 5. Принудительная продажа земельного участка или доли в праве общей собственности за земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

1. В случае если при нарушении требований статьи 3 и(или) пункта 2 статьи 4 Федерального закона и(или) пункта 3 статьи 3 настоящего областного закона собственник не произведет в течение срока, установленного Федеральным законом, отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение десяти дней в письменной форме извещает об этом уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области.

 2. Уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении требований статьи 3 и(или) пункта 2 статьи 4 Федерального закона, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).

 3. В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области выкупает этот земельный участок или эту долю от имени Ленинградской области по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, либо принимает решение о передаче обязанности по выкупу этого земельного участка или этой доли муниципальному образованию, на территории которого расположен этот земельный участок или эта доля.

Статья 6. Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

1. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет.

 Заявление о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет направляется в суд уполномоченным органом государственной власти Ленинградской области.

 2. Порядок признания земельного участка неиспользуемым и критерии оценки земельного участка как неиспользуемого устанавливаются Правительством Ленинградской области в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 7. Порядок реализации преимущественного права покупки земельного участка

1. Ленинградская область в лице уполномоченного органа государственной власти Ленинградской области имеет преимущественное право покупки земельного участка по заявленной продавцом цене, за исключением случая продажи земельного участка с публичных торгов.

 2. Продавец обязан направить извещение о намерении продать земельный участок в письменной форме в Правительство Ленинградской области.

 В извещении должны быть указаны цена, размеры, местоположение земельного участка и срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет, но не более чем девяносто дней.

 3. Уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области в течение тридцати дней со дня поступления извещения обязан принять решение о покупке земельного участка и направить копию такого решения продавцу земельного участка.

 4. Уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области в течение месяца с даты принятия своего решения о покупке земельного участка обязан заключить договор купли-продажи соответствующего земельного участка на ранее заявленных условиях.

 5. Продавец земельного участка вправе в течение года продать его третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении, если по истечении тридцати дней со дня поступления извещения в уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области в его адрес не поступила копия решения уполномоченного органа государственной власти Ленинградской области о покупке этого земельного участка.

 6. При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение о намерении продать этот земельный участок по правилам, изложенным в настоящей статье.

 7. Извещения продавцов о намерении продать земельные участки и копии всех решений о покупке земельных участков направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются адресату лично под роспись.

 8. Требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки по продаже земельного участка, совершенной с нарушением преимущественного права покупки, от имени Ленинградской области предъявляются в суд уполномоченным органом государственной власти Ленинградской области.

Статья 8. Порядок выделения земельного участка в счет невостребованных в течение трех лет земельных долей

1. В случае если собственники земельных долей не распоряжались ими (не завещали, не внесли ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, не передали в доверительное управление, не продали или не подарили ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности) в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невостребованные доли), на основании распоряжения Правительства Ленинградской области уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области осуществляет публикацию сообщения о невостребованных земельных долях с указанием их собственников в официальном издании Ленинградской области.

 Уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области производит выдел и устанавливает границы земельного участка, образуемого в счет невостребованных земельных долей, после чего от имени Ленинградской области направляет в суд заявление о прекращении прав собственности участника (участников) долевой собственности и о признании прав собственности Ленинградской области на такой земельный участок.

 (абзац введен Законом Ленобласти от 09.11.2009 N 88-оз)

 В состав земельного участка, образуемого в счет невостребованных земельных долей, в первую очередь включаются неиспользуемые земельные участки и земельные участки худшего качества с их оценкой по кадастровой стоимости.

 (абзац введен Законом Ленобласти от 09.11.2009 N 88-оз)

 2. Исключен. - Закон Ленобласти от 09.11.2009 N 88-оз.

 3. Правительство Ленинградской области вправе своим распоряжением удовлетворить ходатайство администрации муниципального образования об образовании земельного участка в счет невостребованных земельных долей.

 В этом случае публикация сообщения о невостребованных земельных долях с указанием их собственников осуществляется в официальном издании Ленинградской области.

 4. Общее собрание участников долевой собственности вправе принять решение об определении местоположения части находящегося в долевой собственности земельного участка, площадь которой равна сумме площади невостребованных земельных долей.

 В случае принятия такого решения уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области производит выдел и устанавливает границы этого земельного участка в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности.

Статья 9. Особенности определения порядка владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности

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

 Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или опубликования сообщения в официальном издании Ленинградской области.

 2. Уполномоченный орган государственной власти Ленинградской области, руководствуясь статьей 14 Федерального закона, утверждает примерный порядок созыва и проведения общего собрания участников долевой собственности, а также владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности.

Статья 10. Выдел земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок

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

 2. В случае если общее собрание участников долевой собственности не утвердило границы части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей в соответствии со статьей 14 Федерального закона, участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в официальном издании Ленинградской области с указанием предполагаемого местоположения выделяемого в счет своей земельной доли земельного участка.

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

 3. Споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых утверждается Правительством Ленинградской области.

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

Статья 11. Приватизация земельных участков

1. Приватизация земельных участков, расположенных на территории Ленинградской области, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется со дня вступления в силу областного закона от 31 мая 2004 года N 29-оз "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области".

 2. Участники долевой собственности, получившие при приватизации из земель сельскохозяйственного назначения в собственность земельные доли до вступления в силу настоящего областного закона, обязаны обеспечить определение на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков в соответствии с требованиями землеустройства в течение двух лет со дня вступления в силу настоящего областного закона.

Статья 12. Финансирование приобретения земельных участков

1. Приобретение в собственность Ленинградской области земельных участков и долей в праве общей собственности на земельный участок и иные расходы на реализацию положений настоящего областного закона органами исполнительной власти Ленинградской области осуществляются за счет средств областного бюджета Ленинградской области.

 2. Приобретение в собственность муниципального образования земельного участка и долей в праве общей собственности на земельный участок и иные расходы на реализацию положений настоящего областного закона органами местного самоуправления осуществляются за счет средств соответствующего местного бюджета.

 3. Расходы на реализацию положений настоящего областного закона, которые вправе осуществлять органы исполнительной власти Ленинградской области, предусматриваются в отдельной статье областного закона об областном бюджете Ленинградской области на соответствующий финансовый год.

Статья 12-1. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья

(введена Законом Ленобласти от 09.11.2009 N 88-оз)

1. К особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям на территории Ленинградской относятся:

 участки высокоплодородной пашни, используемые для научных, исследовательских, плодопитомнических, семеноводческих, сортоиспытательных, селекционных целей;

 искусственно орошаемые сельскохозяйственные угодья и осушаемые земли с действующими стационарными оросительными и закрытыми осушительными системами;

 сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций, плодопитомнических и отдельных специализированных отраслевых сельскохозяйственных предприятий;

 сельскохозяйственные угодья учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования, сортоиспытательных участков;

 сельскохозяйственные угодья школ-интернатов для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, домов-интернатов для престарелых и инвалидов;

 сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) на пятьдесят и более процентов;

 сельскохозяйственные угодья, кадастровая оценка которых не проведена, с баллом продуктивности (бонитетом) выше среднерайонного показателя более чем на двадцать процентов;

 сельскохозяйственные угодья племенных заводов, племенных репродукторов.

 2. Перевод особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области независимо от форм собственности на них в иные категории земель не допускается, за исключением случаев, установленных пунктами 3, 6, 7 и 8 части 1 статьи 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

 3. Использование особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий для целей, не связанных с ведением сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством, не допускается.

 4. Отнесение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям осуществляется путем включения данных земель в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Ленинградской области, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается.

 5. Перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий из земельных участков, соответствующих критериям, определенным частью 1 настоящей статьи, формирует исполнительный орган государственной власти Ленинградской области, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере агропромышленного комплекса Ленинградской области.

 6. Перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается, утверждается в установленном порядке Правительством Ленинградской области.

Статья 13. Порядок вступления в силу настоящего областного закона

1. Настоящий областной закон вступает в силу через десять дней со дня его официального опубликования.

 2. Со дня вступления в силу настоящего областного закона признать утратившим силу областной закон от 31 мая 2004 года N 29-оз "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области".

Губернатор

 Ленинградской области

 В.Сердюков

 Санкт-Петербург

 2 декабря 2005 года

 N 107-оз