

Утверждаю:
Руководитель Департамента
государственного имущества и
земельных отношений
Забайкальского края



С.С.Новиченко

Утверждаю:
Директор
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Забайкальскому краю



О.С.Крылова

**Методические рекомендации
по реализации полномочий в сфере оборота
земель сельскохозяйственного назначения
органами местного самоуправления поселений
на территории Забайкальского края**

г. Чита 2012 г.

Содержание

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
1. Документы, подтверждающие права на земельную долю:	4
2. Цель и планируемые результаты 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»	4
II. ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ В МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ ПУТЕМ ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НА НЕВОСТРЕБОВАННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ДОЛИ ПО ПРОЦЕДУРЕ, УСТАНОВЛЕННОЙ ЗАКОНОМ.....	5
1. Проведение разъяснительной работы с населением – собственниками земельных долей, проживающими на территории поселения или городского округа	5
2. Составление органом местного самоуправления списка невостребованных земельных долей	6
3. Утверждение списка невостребованных земельных долей.....	9
4. Обращение в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном порядке невостребованными	9
III. ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ	11
IV. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	12
1. Компетенция общего собрания участников долевой собственности.....	12
2. Лица, уполномоченные действовать от имени участников долевой собственности.....	13
3. Порядок подготовки и проведения общего собрания участников долевой собственности	14
V. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ	16
1. Общие положения	16
2. Выдел земельных участков в счет земельных долей на основании проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности.....	17
3. Выдел земельного участка в счет земельной доли на основании проекта межевания, утверждаемого решением собственника земельной доли.....	18
4. Договоры подряда на подготовку проекта межевания и проведение кадастровых работ	19
VI. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ ДОЛИ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	20
VII. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ВЫДЕЛЕННЫХ В СЧЁТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ.....	22
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	23
Примерная форма публикации списка невостребованных земельных долей	23
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	24
Примерная форма искового заявления для обращения в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном законом порядке невостребованными	24
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	27
Примерная форма публикации информации о возможности приобретения земельной доли (земельных долей), находящейся (находящихся) в муниципальной собственности	27
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	28
Примерная форма публикации информации о возможности приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности и выделенного в счет земельных долей при предоставлении в собственность	28
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	29
Примерная форма объявления о проведении общего собрания участников долевой собственности	29
ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	30
Примерная форма протокола общего собрания участников долевой собственности	30
ПРИЛОЖЕНИЕ № 7 К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	32

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	
ПРИЛОЖЕНИЕ № 8 К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	33
ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	33
ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	36
ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	36
ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	38
ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПО ВЫДЕЛУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ	38
ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	42
СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	42
ПРИЛОЖЕНИЕ № 12 К МЕТОДИЧЕСКИМ РЕКОМЕНДАЦИЯМ	43
ПРИМЕРНАЯ ФОРМА РЕШЕНИЯ СУДА ПРИ НАЛИЧИИ ВОЗРАЖЕНИЙ	43

I. Общие положения

Настоящие методические рекомендации подготовлены Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края, филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата» по Забайкальскому краю, в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 435-ФЗ).

Настоящие Методические рекомендации предназначены для использования органами местного самоуправления поселений по месту расположения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности (далее – орган местного самоуправления), при реализации полномочий органов местного самоуправления в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ (далее – Закон об обороте) с учетом изменений, внесенных Федеральным законом о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ, вступивших в силу с 1 июля 2011 года.

Структура настоящих Методических рекомендаций отражает алгоритм действий органов местного самоуправления при реализации данных полномочий. В приложениях приведены примерные формы документов, необходимых органам местного самоуправления в организации данной работы.

1. Документы, подтверждающие права на земельную долю:

- свидетельство о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. № 177 с приложением списка сособственников, 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 РФ 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 РФ 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 от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- 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.

2. Цель и планируемые результаты 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 с 1 июля 2011 года по 1 июля 2013 года существующего положения в сфере оборота земель

сельскохозяйственного назначения (большинство сельскохозяйственных угодий находится в общей долевой собственности, участники которой не реализуют полномочия собственников по владению, пользованию и распоряжению принадлежащими им земельными долями). Такие сельскохозяйственные угодья должны приобрести статус объектов недвижимости, то есть земельных участков с установленными в соответствии с законом границами, имеющих конкретных собственников, права которых зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Результаты реализации мероприятий, предусмотренных Федеральным законом о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ:

1) обращение в муниципальную собственность не востребованных земельных долей и земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, образованных в счет долей находящихся в муниципальной собственности;

2) создание условий для оформления в соответствии с законом прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения используемыми их сельскохозяйственными организациями и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами.

II. Приобретение земельных долей в муниципальную собственность путем признания права собственности муниципального образования на не востребованные земельные доли по процедуре, установленной законом

1. 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 и (или) отказа от права собственности на земельные доли в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 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.

1. Права и обязанности собственников земельных долей, способы распоряжения земельными долями.

1.1. Собственники земельных долей имеют право:

- распоряжаться своими земельными долями способами, установленными законом, то есть отказаться от права собственности на 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;

- выделить в счёт принадлежащих им земельных долей земельный участок.

При этом собственникам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения следует иметь в виду, что принадлежащие им земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения принудительно могут быть изъяты у их собственников в судебном порядке в следующих случаях:

1) если земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки.

2) если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

1.2. Собственники земельных долей обязаны:

- использовать земельной участок, находящийся в общей долевой собственности, в соответствии с его целевым назначением, то есть для сельскохозяйственного производства, либо передать способами, предусмотренными законом, для сельскохозяйственного использования другим лицам;

- уплачивать земельный налог на земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, пропорционально размеру своих земельных долей.

2. Регистрация прав, перехода и прекращения прав на земельные доли.

2.1. Для отказа от земельной доли, собственнику земельной доли необходимо подать соответствующее заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю (далее – Управление Росреестра). К заявлению нужно приложить документы, подтверждающие право собственности на земельную долю. При этом факт утраты или отсутствия такого свидетельства не является препятствием для прекращения права собственника при его отказе от земельной доли. В данном случае государственный регистратор предпримет необходимые меры по получению сведений о правах заявителя на земельную долю.

При государственной регистрации прекращения права собственности на земельную долю вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права муниципальной собственности поселения по месту нахождения земельного участка без заявления о государственной регистрации права.

2.2. Последствия осуществления государственной регистрации:

1. Земельная доля, права на которую зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не может быть признана не востребовавшей, а, значит, ее собственник не будет лишен в судебном порядке прав на нее;

2. Сведения о собственниках земельных долей, зарегистрировавших свое право в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, станут доступны налоговым органам для начисления земельного налога;

3. И, наоборот, собственники, отказавшиеся от права собственности на земельные доли, с момента государственной регистрации прекращения их права на земельные доли, перестают быть плательщиками земельного налога на земельный участок, находящийся в общей долевой собственности.

2. Составление органом местного самоуправления списка не востребовавшихся земельных долей

Определение не востребовавшихся земельных долей дано в статье 12.1. Закона об обороте. Земельные доли могут быть признаны не востребовавшими по одному из следующих оснований:

1. Не востребовавшей 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 от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), не могут быть признаны не востребовавшими земельными долями по основанию, указанному в настоящем пункте (пункт 1 статьи 12.1. Закона об обороте).

2. Не востребовавшей земельной долей может быть признана также земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Закона о регистрации 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. Закона об обороте).

Орган местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, составляет список лиц (при их наличии), земельные доли которых могут быть признаны не востребовавшими по основанию, указанному в пункте 1 статьи 12.1. Закона об обороте, и земельных долей, которые могут быть признаны не востребовавшими по

основаниям, указанным в пункте 2 статьи 12.1. Закона об обороте (далее – список невостребованных земельных долей).

I. В целях составления списка невостребованных земельных долей орган местного самоуправления получает сведения о гражданах, наделенных земельными долями в результате приватизации сельскохозяйственных угодий (примерная форма списка граждан, наделенных земельными долями, представлена в таблице № 1).

Данные сведения могут быть получены путем направления соответствующего запроса:

- в районном архиве в виде копии решения органа местного самоуправления о бесплатной передаче земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в общую долевую собственность граждан (к данному решению, как правило, прикладывался список граждан, наделенных земельными долями);

- в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, ведение которого осуществляет Управление Росреестра в виде копии списка граждан, наделенных земельными долями, утвержденного решением общего собрания трудового коллектива реорганизуемой сельскохозяйственной организации, из материалов формирования землепользования реорганизуемого хозяйства;

- в государственном кадастре недвижимости, ведение которого осуществляет филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Забайкальскому краю в виде кадастровой выписки на земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, с приложением списка правообладателей на данный земельный участок.

Таблица 1

Список граждан, наделенных земельными долями в результате приватизации сельскохозяйственных угодий

№ п/п	Ф.И.О. 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

II. 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. Закона об обороте.

Для составления списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, орган местного самоуправления исключает из списка граждан, наделенных земельными долями, собственников, которые распорядились принадлежащими им земельными долями установленными законом способами, то есть:

- передали земельные доли в аренду в соответствии с действующим на момент заключения договора аренды законодательством;

- распорядились земельными долями иным способом, то есть завещали свою земельную долю, отказались от права собственности на земельную долю, внесли ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передали свою земельную долю в доверительное управление либо продали или подарили ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности;

- зарегистрировали свои права на земельные доли в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Примерная форма списка собственников земельных долей, распорядившихся принадлежащими им земельными долями, приведена в таблице № 2.

Информацию о гражданах, распорядившихся своими земельными долями, орган местного самоуправления может получить:

1) в Управлении Росреестра, запросив:

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на земельный участок, о переходе прав на земельный участок,
 - сведения государственного фонда данных в виде информации о лицах – собственниках земельных долей, распорядившихся своими земельными долями до 31 января 1998 года.
- 2) в сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок.

Таблица 2

Список собственников земельных долей, распорядившихся принадлежавшими им земельными долями

№ п/п	Ф.И.О. 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 не востребованными. Примерная форма списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребованными, приведена в таблице № 3.

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

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

Пунктом 9 статьи 14.1. Закона об обороте на орган местного самоуправления в целях проведения общего собрания возложена обязанность по составлению перечня участников долевой собственности (в случае его отсутствия) и хранению такого перечня. Такой перечень целесообразно составлять на данном этапе. При этом следует учесть, что из перечня участников долевой собственности исключаются лица, которые распорядились своими земельными долями путем выдела земельных участков в счет земельных долей и зарегистрировали свои права на выделенные земельные участки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таблица 3

Список лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребованными

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

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

В список земельных долей, которые могут быть признаны не востребованными, 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

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.

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 Закона о регистрации 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.

На основании списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, и списка земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными, орган местного самоуправления готовит к публикации список невостребованных земельных долей по форме, приведенной в Приложении № 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

Орган местного самоуправления публикует список невостребованных земельных долей в газете 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 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. Следует отметить, что наследники умерших собственников земельных долей, не оформившие своих прав на земельные доли в установленном законом порядке, не могут направлять указанные возражения. Указанные возражения являются основанием для исключения указанных лиц и (или) земельных долей из списка невостребованных земельных долей.

3. Утверждение списка невостребованных земельных долей

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

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 (в том числе если общее собрание не созывалось), орган местного самоуправления вправе утвердить такой список самостоятельно. Указанный список утверждается решением органа местного самоуправления поселения в соответствии с его компетенцией.

Поскольку лица, включенные в список невостребованных земельных долей, будут в дальнейшем являться ответчиками в суде по требованию органа местного самоуправления о признании права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли, после утверждения указанного списка в установленном законом порядке замена умерших собственников их наследниками возможна только в ходе судебного разбирательства.

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

Рассмотрение требований о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном порядке невостребованными, подведомственно судам общей юрисдикции в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 22 ГПК РФ.

Орган местного самоуправления направляет исковое заявление о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном порядке не востребованными, в суд по месту нахождения земельного участка (Приложение № 2 к настоящим Методическим рекомендациям).

Если количество ответчиков, к которым орган местного самоуправления предъявляет требования, составляет более 3 человек, то целесообразно указанный список ответчиков приложить непосредственно к исковому заявлению.

В целях облегчения процедуры рассмотрения судами дел о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном законом порядке не востребованными, требование органа местного самоуправления может быть разделено на несколько исковых заявлений. Например, по одному из исков ответчиками могут быть собственники земельных долей, признанных в установленном законом порядке не востребованными, место жительства которых в настоящее время неизвестно. В этом случае суд уже при подготовке дела к судебному разбирательству может назначить согласно статье 50 ГПК РФ адвоката в качестве представителя ответчика, место жительства которого неизвестно.

При этом следует иметь в виду, что, если среди лиц, земельные доли которых признаны не востребованными, может находиться большое количество умерших собственников, а сведения об их смерти и наследниках носят неофициальный характер, то в качестве ответчиков включаются умершие собственники с указанием их последнего известного места жительства. В отношении лиц, место жительства которых в настоящее время неизвестно, в исковом заявлении следует также указывать их последнее известное место жительства.

Суд в ходе судебного разбирательства на основании ходатайства истца, органа местного самоуправления, может запросить информацию в отношении данных лиц, сделав соответствующие запросы в органы, уполномоченные на предоставление такой информации.

В заявлении могут быть указаны номера телефонов, факсов, адреса электронной почты истца, его представителя, ответчика, иные сведения, имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела, а также изложены ходатайства, которые заявляют органы местного самоуправления в суд.

В силу подпункта 19 пункта 1 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления, выступающий в качестве истца или ответчика по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, освобожден от уплаты государственной пошлины, о чем орган местного самоуправления также должен указать в своем исковом заявлении в суд.

К исковому заявлению орган местного самоуправления прилагает следующие документы (ст. 132 ГПК РФ):

1) список ответчиков – собственников земельных долей, признанных в установленном законом порядке не востребованными с указанием их последнего известного места жительства (в случае если количество ответчиков составляет более трех человек);

2) копии искового заявления в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц.

3) положение об органе местного самоуправления;

4) свидетельство о постановке юридического лица – органа местного самоуправления на учет в налоговых органах;

5) свидетельство о государственной регистрации юридического лица – органа местного самоуправления;

6) документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица – органа местного самоуправления;

7) документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, а также копии документов для ответчиков и третьих лиц, если данные документы у них отсутствуют.

Документами, подтверждающими обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, в случае направления в суд требования о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном порядке не востребованными, могут быть:

- копия решения органа местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий в конкретном колхозе или совхозе с приложением списка собственников земельных долей, получивших земельные доли при приватизации сельскохозяйственных угодий в данном колхозе или совхозе;

- копия публикации в средствах массовой информации списка не востребованных земельных долей;

- копия публикации в средствах массовой информации извещения о проведении общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;

- копия протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок с приложением к данному протоколу копии списка не востребовавшихся земельных долей, в случае если решением общего собрания утверждались списки лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребовавшимися, и земельных долей, которые могут быть признаны не востребовавшимися.

- копия решения органа местного самоуправления, которым был утвержден список не востребовавшихся земельных долей с приложением копии указанного списка (в случае, если не принято решение общего собрания по данному вопросу);

- кадастровую выписку на земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, по форме, утвержденной приказом Минюста РФ от 19 марта 2008 года № 66 «Об утверждении форм кадастровой выписки о земельном участке и кадастрового плана территории»;

- иные документы.

Представитель органа местного самоуправления, за исключением должностного лица, имеющего права действовать от имени органа местного самоуправления без доверенности, прикладывает к исковому заявлению также доверенность, составленную на бланке данного органа местного самоуправления, заверенную печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности не требуется.

Исковое заявление с приложением к нему документов может быть представлено двумя способами:

1) посредством направления в суд почтового отправления с описью вложения с уведомлением о вручении;

2) непосредственно в суд. На экземпляре искового заявления органа местного самоуправления должностным лицом суда, осуществившем прием заявления, делается отметка о принятии искового заявления.

Судья в течение пяти дней со дня поступления искового заявления в суд обязан рассмотреть вопрос о его принятии к производству суда. О принятии заявления к производству суда судья выносит определение, на основании которого возбуждается гражданское дело в суде первой инстанции.

При признании судом права муниципальной собственности поселения на не востребовавшиеся земельные доли прекращаются права собственников указанных земельных долей. Право муниципальной собственности поселения или городского округа подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации.

III. Продажа земельных долей, находящихся в муниципальной собственности

1. 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, и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) информацию о возможности приобретения земельной доли на условиях, указанных в настоящем разделе (Приложение № 3 к настоящим Методическим рекомендациям). Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования.

2. Следует отметить, что только сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство, использующие земельный участок, обладают исключительным правом приобретения земельных долей, находящихся в муниципальной собственности. Однако это право сельскохозяйственной организации и крестьянского (фермерского) хозяйства ограничено сроком в

шесть месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на земельный участок.

Указанная сельскохозяйственная организация либо крестьянское (фермерское) хозяйство должны документально подтвердить факт использования земельного участка. Такими документами могут быть:

- 1) справки управления сельского хозяйства администрации района,
- 2) договоры аренды земельных долей, заключенные в соответствии с действующим на момент заключения договора законодательством,
- 3) иные документы, установленные федеральным законодательством.

Указанные сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести земельную долю, находящуюся в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15 процентов кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка (удельного показателя кадастровой стоимости) и площади (в квадратных метрах), соответствующей размеру этой земельной доли.

В случае если никто из указанных в настоящем пункте лиц не заключил договор купли-продажи земельной доли в течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на нее, орган местного самоуправления **в течение года** с момента возникновения права муниципальной собственности на нее обязан выделить земельный участок в счет принадлежащей ему земельной доли при условии не нарушения при выделе требований к образуемым земельным участкам.

IV. 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.

Участники долевой собственности на общем собрании принимают решения по следующим вопросам (должны быть включены в повестку дня общего собрания, а также отражены в объявлении о проведении общего собрания):

- 1) о предложениях относительно проекта межевания земельных участков;
 - 2) 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;
 - 3) об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков;
 - 4) об утверждении размеров долей в праве общей собственности на земельные участки, образуемые в соответствии с проектом межевания земельных участков;
 - 5) об утверждении списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребовавшими, и земельных долей, которые могут быть признаны не востребовавшими;
 - 6) о лице, уполномоченном действовать от имени участников долевой собственности без доверенности;
 - 7) об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;
 - 8) об условиях установления частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности;
 - 9) 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.
- В целях принятия решений о подсчете голосов на общем собрании участников долевой собственности размеры земельных долей присутствующих на собрании собственников земельных долей должны быть определены единым способом в соответствии со следующими условиями:
- 1) площадь земельного участка определяется как площадь, указанная в кадастровой выписке о таком земельном участке;

2) 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;

3) 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.

Органу местного самоуправления рекомендуется до проведения общего собрания подготовить предложения об определении единым способом размеров земельных долей в целях принятия решения о подсчете голосов на общем собрании. Указанные предложения рассматриваются собственниками земельных долей в начале общего собрания и утверждаются его решением.

2. Лица, уполномоченные действовать от имени участников долевой собственности

1. Общее собрание участников долевой собственности может выбрать лицо, уполномоченное от имени участников долевой собственности без доверенности действовать (далее - уполномоченное общим собранием лицо) при совершении следующих действий:

- 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, если такое образование происходит в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности.

- заключать договоры аренды данного земельного участка или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка, в том числе об объеме и о сроках таких полномочий, если условия указанных договора и соглашения соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.

При этом уполномоченному общим собранием лицу не может быть передано осуществление полномочий по вопросам, которые не могут быть решены на общем собрании участников долевой собственности;

1.1. Уполномоченное общим собранием лицо подтверждает свои полномочия выпиской из протокола общего собрания участников долевой собственности или копией такого протокола, заверенными уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления.

Указанные документы должны содержать сведения:

- об уполномоченном общим собранием лице (фамилия, имя, отчество, паспортные данные),

- о видах действий, на совершение которых уполномочено данное лицо,

- указание на срок, в течение которого данное лицо осуществляет переданные ему полномочия (срок осуществления полномочий не может быть более чем три года).

Уполномоченное общим собранием лицо обязано информировать участников долевой собственности об осуществлении переданных ему общим собранием участников долевой собственности полномочий.

Полномочия лица могут быть отозваны только по решению общего собрания участников долевой собственности.

1.2. В случае смерти участника долевой собственности уполномоченное общим собранием лицо является в силу закона доверительным управляющим в отношении земельной доли, принадлежавшей умершему участнику долевой собственности, в части осуществления полномочий, переданных ему общим собранием участников долевой собственности, на период до перехода прав на эту земельную долю по наследству.

2. Участник долевой собственности может выдать другому участнику долевой собственности или иному лицу доверенность, удостоверенную должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенную нотариально, на совершение сделок с земельными долями, иных юридически значимых действий в отношении принадлежащей участнику долевой собственности земельной доли, в том числе на участие в голосовании на общем собрании участников долевой собственности.

Исключение составляет завещание, которое должно быть совершено лично. Совершение завещания через представителя не допускается.

2.1. При выдаче доверенности необходимо обращать внимание на:

- указание конкретного земельного участка, полномочия в отношении которого передаются представителю (кадастровый номер, местоположение, категория земель, разрешенное использование земельного участка, размер доли в праве общей собственности на земельный участок);

- указание конкретного перечня действий, совершить которые уполномочивается представитель (например, продать, выделить в натуре долю в праве общей собственности, заключить договор, представлять интересы доверителя в том или ином органе, произвести в определенном порядке расчеты по договору);

- в доверенности на совершение дарения должны быть указаны одаряемый и предмет дарения (доля в праве собственности на земельный участок с указанием кадастрового номера земельного участка и размера доли в праве собственности).

2.2. В том случае, если доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принадлежит лицу, не достигшему 18 лет, либо лицу, признанному судом недееспособным или ограниченным судом в дееспособности, купля-продажа, дарение, внесение в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, выдел земельной доли в самостоятельный земельный участок совершаются только при наличии предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение указанных действий.

3. Порядок подготовки и проведения общего собрания участников долевой собственности

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

- участник долевой собственности,
- лицо, использующее находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции,
- орган местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Инициатор общего собрания (если это не сам орган местного самоуправления) обязан в письменной форме уведомить орган местного самоуправления о проведении общего собрания.

Орган местного самоуправления не позднее чем **за сорок дней** до дня проведения общего собрания обязан известить участников долевой собственности о проведении общего собрания посредством совершения одновременно следующих действий:

- опубликования сообщения о проведении общего собрания в газете (Приложение № 5 к настоящим Методическим рекомендациям),
- размещения на официальном сайте органа местного самоуправления в сети "Интернет" (при его наличии),
- размещения на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка не позднее дня опубликования указанного сообщения.

2. Указанные сообщение и уведомление о проведении общего собрания должны содержать:

- 1) дату и время проведения общего собрания;
- 2) адрес места проведения общего собрания на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности;
- 3) повестку дня общего собрания;
- 4) адрес места ознакомления с документами по вопросам, вынесенным на обсуждение общего собрания, и сроки такого ознакомления.

Если в предлагаемую повестку дня общего собрания включаются вопросы об утверждении проекта межевания земельных участков, то сообщение и уведомление о проведении общего собрания должны содержать также:

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

3. В целях проведения общего собрания орган местного самоуправления 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 (если ранее данные доли были выражены разными способами),
- составление и хранение протоколов, иных документов общего собрания.

4. Общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 20 процентов их общего числа или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей.

В случае, если количества участников долевой собственности на земельный участок, не включенных в утвержденный список лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребованными, и земельных долей, которые могут быть признаны не востребованными, недостаточно для обеспечения правомочности общего собрания, общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют не менее чем 50 процентов общего числа участников долевой собственности на этот земельный участок, не включенных в указанный список.

Необходимо отметить, что список не востребованных земельных долей на момент проведения общего собрания в этом случае должен быть не просто опубликован органом местного самоуправления в средствах массовой информации, но и утвержден в установленном законом порядке.

5. Принять участие в голосовании может собственник земельной доли либо его представитель. Собственник земельной доли представляет следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность,
- документ, удостоверяющий право на земельную долю,

Представитель собственника земельной доли одновременно с указанными выше документами представляет доверенность на совершение юридически значимых действий в отношении принадлежащей участнику долевой собственности земельной доли, в том числе на участие в голосовании на общем собрании участников долевой собственности, нотариально удостоверенную либо заверенную уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления.

Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, наряду с документом, подтверждающим право юридического лица на земельную долю, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица или копии учредительных документов юридического лица, заверенные в установленном законом порядке, выписку из единого государственного реестра юридических лиц, а представитель юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

Ответственность за обеспечение допуска к голосованию несет уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления.

Решения принимаются общим собранием путём открытого голосования.

6. В случае если способ указания размера земельной доли в правоудостоверяющих документах допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, рекомендуется установить способ подсчета голосов исходя из количества долей, которыми владеют присутствующие на собрании участники.

В случае если невозможно сопоставить размеры земельных долей участников долевой собственности, рекомендуется установить способ подсчета голосов исходя из количества участников общего собрания.

В первом случае решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании. Во втором случае решение считается принятым, если за него проголосовало большинство участников общего собрания.

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

- 1) удостоверяет полномочия присутствующих на собрании лиц;
- 2) председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;
- 3) подписывает протокол общего собрания;
- 4) участвует в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса.

В случае если на момент проведения общего собрания в собственности органа местного самоуправления имеются земельные доли, то уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления на основании доверенности может представлять интересы органа местного самоуправления как собственника земельных долей, в том числе голосовать по вопросам, указанным в повестке дня общего собрания, наряду с другими участниками долевой собственности.

Принятое общим собранием решение оформляется протоколом (Приложение № 6 к настоящим Методическим рекомендациям). 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.

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.

Заверенные уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, выписки из протокола общего собрания или копии такого протокола, выписки из утвержденного решением общего собрания проекта межевания земельных участков или его копии выдаются любому заинтересованному лицу в трехдневный срок со дня обращения за платой в размере, покрывающем расходы на изготовление выписок и копий.

В случае если общее собрание не состоялось по причине отсутствия кворума, целесообразнее удостоверить данный факт протоколом за подписью инициатора собрания и уполномоченного должностного лица органа местного самоуправления.

V. Образование земельных участков в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности

1. Общие положения

Участник или участники долевой собственности вправе выделить в счет своей земельной доли или земельных долей земельный участок на основании утвержденного проекта межевания земельного участка или земельных участков (далее – проект межевания).

Проектом межевания определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей, находящихся как в частной, так и в муниципальной собственности. Проект межевания – дополнительный этап в процессе выдела земельных участков в счет земельных долей, позволяющий достичь согласованных действий участников долевой собственности по определению местоположения выделяемых в счет земельных долей земельных участков.

Подготовку проекта межевания необходимо осуществлять в соответствии с предложениями участников долевой собственности по подготовке такого проекта. Вопрос о таких предложениях целесообразно рассмотреть на общем собрании участников долевой собственности одновременно с утверждением списков невостребованных земельных долей. Такие предложения должны содержать сведения о местоположении и размерах земельных участков, которые могут быть образованы из исходного земельного участка, их собственниках и размерах их долей. После рассмотрения указанных

предложений на общем собрании, данные предложения передаются кадастровому инженеру при заключении с ним договора на подготовку проекта межевания. Одним из обязательных условий данного договора должно быть соответствие проекта межевания вышеуказанным предложениям.

При рассмотрении предложений по подготовке проекта межевания на общем собрании участников долевой собственности необходимо иметь в виду следующее:

- 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 на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка.

Законом установлено, что 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. Однако отсутствие указанного порядка не является препятствием для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей;

- 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; - требования к проекту межевания земельных участков устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности. В настоящее время такие требования отсутствуют.

Законом об обороте установлены два способа утверждения проекта межевания:

- решением общего собрания участников долевой собственности на земельный участок,
- либо решением собственника земельной доли или земельных долей в случае, если решение общего собрания по данному вопросу отсутствует.

Только после утверждения проекта межевания земельного участка (земельных участков) возможно выполнение кадастровых работ в отношении выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

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

2.1. Проект межевания земельных участков, подлежащий утверждению общим собранием участников долевой собственности, 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. 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.

При подготовке проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности, кадастровый инженер обеспечивает возможность ознакомиться с этим проектом до его утверждения и представить предложения о его доработке следующим лицам:

- 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;

- заказчику кадастровых работ, если заказчик кадастровых работ не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков.

Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения.

2.2. Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется кадастровым инженером участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных законом Забайкальского края.

Извещение 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.

Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, то дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

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 размер 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 законом Забайкальского края.

Данное извещение должно содержать сведения, предусмотренные подпунктами 1 - 4 пункта 2.2. главы 2 настоящего раздела Методических рекомендаций, а также 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.

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка 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.

3.2. 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 личность лица, выдвинувшего возражения,
- 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.

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 филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Забайкальскому краю по месту расположения такого земельного участка.

3.3. Участник долевой собственности, выразивший на общем собрании 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 на основании проекта межевания, утверждаемого собственником 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.

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».

Кадастровый инженер осуществляет кадастровую деятельность:

- в качестве индивидуального предпринимателя,
- либо в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Подготовка проекта межевания, выполнение кадастровых работ кадастровым инженером осуществляется на основании заключенного с заказчиком таких работ договора подряда (Приложение № 10 к настоящим Методическим рекомендациям). Если кадастровый инженер осуществляет деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, то договор должен быть заключен между кадастровым инженером и заказчиком кадастровых работ. Если кадастровый инженер осуществляет деятельность в качестве работника юридического лица, то договор подряда должен быть заключен непосредственно с самим юридическим лицом, в штате которого должно быть не менее двух кадастровых инженеров.

Органу местного самоуправления при заключении договора на подготовку проекта межевания следует учитывать, что в соответствии с пунктом 4 статьи 13.1. Закона об обороте предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) работ по подготовке проекта межевания земельного участка или земельных участков могут устанавливаться субъектами Российской Федерации.

Необходимо учитывать также, что орган местного самоуправления заключает договор подряда на подготовку проекта межевания, на проведение кадастровых работ с учетом требований и процедур, установленных Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Рекомендуется устанавливать результатом исполнения договора подряда на подготовку проекта межевания предоставление подрядчиком заказчику проекта межевания земельного участка или земельных участков, утвержденного в установленном законом порядке.

Согласно Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости» индивидуальный предприниматель или юридическое лицо в результате кадастровых работ передает заказчику данных работ межевой план. Межевой план представляет собой документ, в котором содержатся сведения о земельном участке или земельных участках, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости.

Между тем земельный участок начинает существовать как объект недвижимости только после осуществления его государственного кадастрового учета.

Поскольку объем подлежащих выполнению работ определяется государственным контрактом и приложенным к нему техническим заданием, утверждаемым заказчиком и подрядчиком, рекомендуется результатом исполнения государственного контракта установить получение заказчиком не только межевого плана, но и кадастрового паспорта образованного земельного участка (кадастровых паспортов образованных земельных участков).

VI. Государственная регистрация прав на земельные доли и земельные участки

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе в отношении земельных участков, - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права и осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения земельного участка путем внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним; удостоверяется произведенная регистрация путем выдачи свидетельства 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» или совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

3. Права на земельные участки, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации таких прав.

4. В случае, если сделка с земельным участком подлежит государственной регистрации прав, такая сделка считается заключенной с момента ее государственной регистрации.

5. Государственная регистрация возникшего до введения в действие Федерального закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним права на земельные участки требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие указанного закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие указанного закона сделки с земельным участком, за исключением передачи земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещания или выделения земельного участка в счет земельной доли, которые осуществляются на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

6. За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с подпунктами 25, 26 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

7. Размер государственной пошлины устанавливается в следующих размерах:

- за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, сделок, на основании которых ограничиваются (обременяются) права на них, - 100 рублей;

- за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - 50 рублей.

8. Государственная регистрация проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи соответствующих заявлений и других необходимых для государственной регистрации права, перехода права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие указанного закона сделки с земельным участком документов.

9. Право на земельную долю может быть зарегистрировано на основании заявления следующих лиц:

- участника долевой собственности на земельный участок или его представителя, полномочия которого удостоверяются нотариально или уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления,

- лица, которое уполномочено общим собранием участников долевой собственности на земельный участок, в составе которого имеется данная земельная доля. Полномочия указанного лица подтверждаются копией протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок или выпиской из этого протокола, заверенными уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления.

10. 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 или документы, подтверждающие возможность внесения земельной доли в уставный (складочный) капитал:

1) 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;

2) 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.

Представление этих документов не требуется, если право собственности лица, приобретающего право на земельную долю в составе данного земельного участка, зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Наличие зарегистрированного договора аренды земельного участка не является препятствием для регистрации перехода права собственности на земельную долю в составе данного земельного участка.

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.

К 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 Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права 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 муниципального образования на земельный участок или земельную долю Управление Росреестра по Забайкальскому краю обязан направить уведомление об этом в соответствующий орган местного самоуправления, а также лицу, подавшему заявление об отказе от права собственности на такой земельный участок или такую земельную долю.

12. Основаниями для государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли или земельных долей, являются документ или документы, которые подтверждают право собственности на земельную долю или земельные доли и к которым должны быть приложены:

1) 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;

2) 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.

VII. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности и выделенных в счёт земельных долей

Для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и выделенных в счёт земельных долей, законом установлен особый порядок их предоставления в собственность либо в аренду.

Законом установлено исключительное право на период три месяца с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на земельный участок, выделенный в счёт земельных долей, приобретения такого земельного участка в собственность либо в аренду сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством, использующим земельный участок.

Сельскохозяйственная организация либо крестьянское (фермерское) хозяйство должны документально подтвердить факт использования земельного участка (см. пункт 2 главы «Продажа земельных долей, находящихся в муниципальной собственности»).

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится такой земельный участок не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в газете и разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка (Приложение № 4).

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

При предоставлении в собственность цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а при предоставлении в аренду арендная плата устанавливается в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Следует отметить, что срок, в течение которого может быть заключен договор купли-продажи или аренда земельного участка (Приложение № 8 и № 9) отсчитывается с момента государственной регистрации права муниципальной собственности, а не с момента публикации информации о возможности приобретения такого земельного участка.

По истечении указанного срока земельный участок предоставляется по правилам, установленным статьей 10 Закона об обороте.

Примерная форма публикации списка невостребованных земельных долей

Список невостребованных земельных долей на земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный на землях бывшего колхоза (совхоза) _____ сельсовета _____ района

1. Список лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными по основанию, указанному в пункте 1 статьи 12.1. Федерального закона от 24.07.2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: земельные доли, принадлежащие на праве собственности гражданам, которые не передали эти земельные доли в аренду или не распорядились ею иным образом в течение трех и более лет подряд

№ п/п	ФИО

2. Список земельных долей, которых могут быть признаны невостребованными по основаниям, указанным в пункте 2 статьи 12.1. Федерального закона от 24.07.2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»:

- земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" 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 (выморочные земельные доли)

№ п/п	ФИО
	1. земельные доли, сведения о собственниках, которых не содержатся в принятых до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий площадью _____ га.
	2. выморочные земельные доли общей площадью _____ га, ранее принадлежащие следующим собственникам земельных долей:

Лица, считающие, что они или принадлежащие им земельные доли необоснованно включены в список невостребованных земельных долей, вправе представить в письменной форме возражения в _____ по адресу _____, (наименование органа местного самоуправления) (почтовый адрес)

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.

Примерная форма искового заявления для обращения в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные в установленном законом порядке не востребованными

_____ районный суд

(почтовый адрес)

Истец: _____

(наименование и почтовый адрес истца)

Ответчик: по списку
(приложение №1 к исковому заявлению)

Третье лицо: _____

(наименование и почтовый адрес третьего лица – сельскохозяйственной организации)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании права собственности на земельные доли

В соответствии со статьей 12.1. Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте) орган местного самоуправления поселения 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 Законом об обороте порядке не востребованными.

Во исполнение Постановления Правительства РФ № 86 от 29.12.1991 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», Постановления Правительства РФ № 708 от 04.09.1992 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса», Указа Президента РФ № 323 от 27.12.1991 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», Администрацией _____ района было вынесено постановление № _____ от _____ «_____» в соответствии с которым в долевую собственность граждан предоставлено _____ га сельскохозяйственных угодий, из них _____ га пашни, _____ 148 га сенокосов, _____ га пастбищ.

Указанным постановлением был утвержден список лиц, наделяемых земельными долями по реорганизуемому хозяйству, всего _____ человек, с определением размера доли каждого собственника _____ га, что соответствует _____ баллогектарам (в случае, если список лиц, наделяемых земельными долями, был утвержден постановлением администрации района).

Решением общего собрания трудового коллектива реорганизуемого хозяйства был утвержден список лиц, наделяемых земельными долями, всего _____ человек, с определением размера доли каждого собственника _____ га, что соответствует _____ баллогектарам (в случае, если список лиц, наделяемых земельными долями, был утвержден решением общего собрания трудового коллектива).

В указанном списке среди прочих указаны и ответчики.

В соответствии со статьей 12.1. Федерального закона от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте) не востребованной 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 от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не могут быть признаны не востребованными земельными долями по основанию, указанному в настоящем пункте. Не востребованной 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 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 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.

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 невостребованными по основанию, указанному в пункте 1 статьи 12.1. Закона об обороте, и земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными по основаниям, указанным в пункте 2 статьи 12.1. Закона об обороте (далее - список невостребованных земельных долей).

Орган местного самоуправления поселения по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, публикует список невостребованных 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.

Список невостребованных 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.

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 поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося 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.

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 по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе утвердить такой список самостоятельно.

Земельный участок с кадастровым номером _____, площадью _____, находящийся в общей долевой собственности, расположен на территории _____ поселения _____ района.

В соответствии с указанными выше нормами статьи 12.1. Закона об обороте _____ составил список лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, и список земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными (список невостребованных земельных долей). Данный список был опубликован в _____, размещен на официальном сайте _____ в сети «Интернет», информационных щитах _____.

(наименование муниципального образования, дата размещения)

С момента публикации от _____ до _____ принимались в письменной форме возражения лиц, считающих, что они или принадлежащие им земельные доли необоснованно включены в список невостребованных земельных долей (такие возражения также заявлялись на общем собрании участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером _____ (далее – общее собрание), которое состоялось _____). Лица, заявившие возражения, были исключены из списка невостребованных долей. Указанное общее собрание своим решением утвердило список лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными и список земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными.

(По истечении четырех месяцев со дня публикации невостребованных земельных долей

_____ (наименование органа местного самоуправления)

от _____ № _____

(реквизиты нормативно-правового акта, которым утверждался список)

утвердил указанный список) если не принято решение общего собрания по данному вопросу).

На основании вышеизложенного _____
(наименование органа местного самоуправления)

ПРОСИТ СУД:

Признать право муниципальной собственности _____ на доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером _____ (земельные доли) размером _____ (простая правильная дробь, га, баллы (баллогектары).

Приложения:

1) _____;

(копия постановления администрации района о приватизации сельскохозяйственных угодий в конкретном колхозе или совхозе с приложением списка собственников земельных долей, получивших земельные доли при приватизации сельскохозяйственных угодий в данном колхозе или совхозе)

2) копия публикации в _____ от _____ № _____ списка невостребованных земельных долей;

3) копия публикации в _____ от _____ № _____ извещения о проведении общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;

4) копия протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок от _____ (в случае если решением общего собрания утверждались списки лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, и земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными);

5) копия решения органа местного самоуправления, которым был утвержден список невостребованных земельных долей (если не принято решение общего собрания по данному вопросу);

6) список невостребованных земельных долей, утвержденный в установленном законом порядке;

7) кадастровая выписка на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности, с кадастровым номером _____.

8) иные документы.

_____ (дата) (должность, ФИО лица, уполномоченного на подписание искового заявления)

**Примерная форма публикации информации
о возможности приобретения земельной доли (земельных долей),
находящейся (находящихся) в муниципальной собственности**

(наименование органа местного самоуправления, в собственности которого находятся земельные доли)

в соответствии с частью 4 статьи 12 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» сообщает о возможности приобретения доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенный для сельскохозяйственного использования, с кадастровым номером _____, с местоположением: _____, находящейся в муниципальной собственности, сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством, использующими указанный земельный участок.

Размер земельной доли: _____;

Цена земельной доли: _____.

С заявлением о заключении договора купли-продажи земельной доли обращаться по адресу:

_____ в срок до _____.

Дополнительную информацию можно получить по телефону _____.

**Примерная форма публикации информации
о возможности приобретения земельного участка из земель
сельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной
собственности и выделенного в счет земельных долей**

**Примерная форма публикации информации
о возможности приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного
назначения, находящегося в муниципальной собственности и выделенного в счет
земельных долей**

(наименование органа местного самоуправления)

в соответствии с частью 5.1. статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» сообщает о возможности приобретения в собственность или аренду земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенного для сельскохозяйственного использования, выделенного в счет муниципальных земельных долей и находящегося в муниципальной собственности, сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством, использующими такой земельный участок.

Сведения о земельном участке:

- 1) кадастровый номер _____ ;
- 2) площадь _____ ;
- 3) местоположение: _____ .

Цена земельного участка составляет _____ рублей.

Арендная плата устанавливается в размере 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка и равна _____ рублям в год.

С заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды земельного участка обращаться по адресу: _____ в срок до _____.

Дополнительную информацию можно получить по телефону _____.

Примерная форма объявления о проведении общего собрания участников долевой собственности

ОБЪЯВЛЕНИЕ

В соответствии со статьей 14.1. Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» _____ уведомляет (наименование органа местного самоуправления) участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером _____, расположенный _____, (местоположение земельного участка) о проведении общего собрания по следующим вопросам:

- 1) о выборе председателя, секретаря, счетной комиссии общего собрания;
- 2) и т.д. (повестка дня указывается в соответствии с пунктом 3 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Собрание состоится _____.
(дата, время, место)

При себе на общем собрании иметь: документ, удостоверяющий личность; документ, удостоверяющий право на земельную долю, представителям собственников земельных долей также – надлежащим образом оформленную доверенность.

Примерная форма протокола общего собрания участников долевой собственности

ПРОТОКОЛ

общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером _____, расположенный на территории _____ поселения _____ района

_____ (место проведения)

_____ (дата и время проведения собрания)

Общее количество участников долевой собственности _____

Общее количество земельных долей _____

На собрании присутствуют _____ участников долевой собственности, владеющих _____ земельными долями (список присутствующих участников долевой собственности в Приложении №1 к протоколу), что составляет _____% от общего числа участников (или владеющие _____ процентами долей в праве общей долевой собственности на земельный участок). Общее собрание правомочно для принятия решений.

Собрание проводится по предложению: _____

На собрании присутствует уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления _____

(должность, Ф.И.О.)

Уполномоченное лицо органа местного самоуправления _____ огласил вопросы повестки дня общего собрания.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

- 1) о выборе председателя, секретаря, счетной комиссии общего собрания;
- 2) об утверждении расчета размера долей в праве общей собственности на земельный участок в целях их выражения единым способом.
- 3).....

Уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления _____ предложил перейти к голосованию об утверждении повестки дня общего собрания

Голосовали: за _____ человек, против – _____ человек, воздержались – _____ человек.

1. По первому вопросу слово взял уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления _____, предложил избрать председателем общего собрания _____, секретарем _____, членами счётной комиссии _____.

Иные кандидатуры участниками общего собрания предложены не были.

Решили:

Председателем общего собрания избран _____.

Голосовали: за _____ человек, против – _____ человек, воздержались – _____ человек.

Секретарем собрания избран _____.

Голосовали: за _____ человек, против – _____ человек, воздержались – _____ человек.

Членами счетной комиссии избраны: _____.

Голосовали: за _____ человек, против – _____ человек, воздержались – _____ человек.

2. По второму вопросу слово взял _____.

Решили:

Утвердить расчет размера долей в праве общей собственности на земельный участок в целях их выражения единым способом согласно Приложению №___ к протоколу общего собрания.

Голосовали: за _____ человек, против – _____ человек, воздержались – _____ человек.

3 По третьему вопросу ...

Настоящий протокол составлен в двух экземплярах: один экземпляр хранится у лица, по предложению которого проводилось общее собрание _____, второй – в органе местного самоуправления _____.

Председатель общего собрания _____

Уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления _____

Секретарь общего собрания _____

«___» _____ 20__ г. __

Приложение № 1
к протоколу общего собрания участников долевой собственности
на земельный участок с кадастровым номером _____
от «___» _____ 20__ года.

На собрании присутствуют:

№ п/п	ФИО (либо наименование юридического лица) собственника земельной доли	ФИО доверенного лица (представителя) собственника, реквизиты документа, подтверждающего полномочия действовать от имени собственника земельной доли	Реквизиты документа, удостоверяющего личность собственника земельной доли (подтверждающего статус юридического лица)	Размер доли	Реквизиты свидетельства, удостоверяющего право на земельную долю	Реквизиты иных правоустанавливающих документов	Дата, подпись
1	2	3	4	5	6	7	8

Председатель общего собрания _____

Уполномоченное должностное лицо
органа местного самоуправления _____

Секретарь общего собрания _____

«___» _____ 20__ г.

Примерная форма договора купли-продажи доли в праве общей собственности на земельный участок**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

(место заключения договора)

«_____» _____ 20__ г.

(наименование органа местного самоуправления)

(Ф.И.О. и должность лица)

_____, в лице _____,
действующего на основании положения _____, именуемый в
дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____ в лице

_____,
действующего на основании _____,
именуемый(ое) в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец передает в собственность, а Покупатель принимает и оплачивает в соответствии с условиями настоящего договора долю в праве общей собственности размером _____ на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером _____, расположенный _____.

(указать месторасположение земельного участка)

2. Указанная доля в праве общей собственности на земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____

(указать наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

3. Покупатель приобретает указанную долю в праве общей собственности на земельный участок за _____ рублей.

(указать сумму цифрами и прописью)

Расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора.

4. До подписания настоящего договора указанная доля в праве общей собственности на земельный участок никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

5. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Банковские реквизиты и юридические адреса сторон:

Продавец

«_____» _____ 20__ г.

Покупатель

«_____» _____ 20__ г.

Примерная форма договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

ДОГОВОР

купи-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

_____ (место заключения договора)

«_____» _____ 20__ г.

_____, в лице _____,

(наименование органа местного самоуправления)

(Ф.И.О. и должность лица)

действующего на основании положения _____, именуемый в
дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____ в лице

_____, действующего на основании _____,

именуемый(ое) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые
«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя земельный участок (далее – «участок») в сроки, предусмотренные в договоре, а Покупатель обязуется принять участок и уплатить за него цену, предусмотренную в договоре.

1.2. Участок принадлежит Продавцу на праве собственности.

1.3. Местонахождение участка: _____.

1.4. Кадастровый номер участка _____.

1.5. Категория земель, вид разрешенного использования _____.

1.6. Общая площадь участка _____ кв.м.

1.7. Ограничения, обременения _____

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Передать Покупателю участок в течение ____ (_____) дней после подписания настоящего договора.

2.1.2. Передать Покупателю участок свободным от любых прав третьих лиц.

2.1.3. Предоставить Покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на участок.

2.2.2. Оплатить стоимость участка в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.3. Передача и принятие участка осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

2.4. Продавец считается выполнившим свои обязательства по передаче участка в собственность Покупателя после фактической передачи земельного участка во владение Покупателя.

2.5. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате приобретаемого Участка с момента передачи суммы, указанной в разделе 3 договора.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость участка составляет _____.

3.2. Сумма, указанная в п. 3.1, выплачивается Продавцу в следующем порядке:

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

5.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее _____ дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

7.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

8.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй – у Покупателя, а третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Банковские реквизиты и юридические адреса сторон:

Продавец

« _____ » _____ 20__ г.

Покупатель

« _____ » _____ 20__ г.

Приложение
к договору купли-продажи земельного участка
из земель сельскохозяйственного назначения
№ _____ от _____

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

_____ место подписания акта дата подписания акта

Мы, нижеподписавшиеся: _____, в лице _____,
(наименование органа местного самоуправления) (Ф.И.О. и должность лица)

действующего на основании положения _____, именуемый в
дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____ в лице

_____ действующего на основании _____,

именуемый(ое) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт, подтверждающий следующие обстоятельства:

1. Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок с кадастровым номером _____ площадью _____ (_____) кв. м, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемого к настоящему договору, расположенный на землях _____, предназначенный для _____, с местоположением: _____.

2. Покупатель указанный земельный участок принял полностью в таком виде, в каком он находился на момент подписания договора купли-продажи. Состояние земельного участка соответствует условиям договора. Претензий у Покупателя по передаваемому земельному участку не имеется.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, один хранится у Продавца, другой – у Покупателя, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

Продавец

«_____» _____ 20__ г.

Покупатель

«_____» _____ 20__ г.

Примерная форма договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

(место заключения договора)

«_____» _____ 20__ г.

_____, в лице _____,
(наименование органа местного самоуправления) (Ф.И.О. и должность лица)

действующего на основании положения _____, именуемый в
дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____ в
лице _____

_____, действующего на основании _____,
именуемый(ое) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает земельный участок (далее – Участок)

с кадастровым номером _____,
категория земель _____,
вид разрешенного использования _____,
находящийся _____,
площадью _____ кв.м.,
для использования его в целях _____ в
границах, указанных в кадастровом плане участка, прилагаемому к настоящему договору.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключается на срок до _____.
2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за земельный участок составляет _____
(сумма цифрой) (_____) рублей в _____.
(сумма прописью) (год, квартал, месяц)

3.2. Арендная плата вносится Арендатором _____
(условия и сроки внесения арендатором арендной платы) путем перечисления на счет
_____. (реквизиты счета Арендодателя)

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами настоящего Договора.

3.4. Размер арендной платы может изменяться по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор имеет право:

- использовать земельный участок на условиях, установленных договором;
- с согласия Арендодателя сдавать участок в субаренду на срок, не превышающий срока действия договора;
- по истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях.

4.2. Арендатор обязан:

- выполнять в полном объеме все условия договора;
- своевременно вносить арендную плату в соответствии с договором;
- использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением, т.е. в сельскохозяйственных целях;

- не совершать действия, приводящие к ухудшению качественных характеристик земель и экологической обстановки на арендуемой территории;
- не нарушать права других землепользователей;
- после подписания договора в срок до _____ года представить документы на государственную регистрацию.

4.3. Арендодатель имеет право:

- досрочно прекратить право аренды при использовании земельного участка не по целевому назначению, при невнесении Арендатором арендной платы более двух раз подряд;
- беспрепятственного доступа на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора.

4.4. Арендодатель обязан:

- предоставить в аренду участок в состоянии, соответствующем его назначению, условиям договора и пригодном для эксплуатации;
- выполнять в полном объеме все условия договора;
- предупредить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемый в аренду участок (сервитут, право залога и др.).

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по письменному соглашению сторон не менее чем за два месяца до начала или после окончания полевых сельскохозяйственных работ.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Стороны договорились акт приема-передачи земельного участка отдельным документом не оформлять, а настоящий договор считать документом о приеме-передаче земельного участка.

6.2. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также изменений к нему несет Арендатор.

6.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, другой у Арендатора, третий в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Продавец

«_____» _____ 20__ г.

Покупатель

«_____» _____ 20__ г.

Примерная форма договора на проведение кадастровых работ по выделу земельного участка в счет земельных долей

ДОГОВОР № _____

на проведение в ____ году кадастровых работ по выделу земельного участка (земельных участков) в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, с последующим обеспечением государственного кадастрового учета образованного земельного участка (образованных земельных участков)

_____ (место заключения договора)

«_____» _____ 20__ г.

_____ (наименование органа местного самоуправления)

именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице, _____,

(ФИО должностного лица, действующего от имени ОМСУ)

действующего на основании Положения, утвержденного с одной стороны, и, _____

(наименование юридического лица)

именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице _____,

(ФИО руководителя юридического лица)

действующего на основании _____, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по выполнению кадастровых работ по выделу земельного участка (земельных участков) в счет _____ земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, общей площадью _____ кв.м из земельного участка (единого землепользования) из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером _____, в границах бывшего колхоза (совхоза) _____ района Забайкальского края с последующим обеспечением государственного кадастрового учета.

1.2. Научные, технические, экономические и другие требования к выполняемой работе содержатся в Техническом задании на выполнение работ, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к Договору).

1.3. Источник финансирования работ: _____ бюджет.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Заказчик вправе:

- во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой Подрядчиком, а также осуществлять иные полномочия, предусмотренные настоящим Договором.

2.2. Заказчик обязан:

- своевременно и в полном объеме обеспечить оплату работы по настоящему Договору, с учётом поступления средств из _____ бюджета;

- принять в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, результаты выполненных работ у Подрядчика.

2.3. Подрядчик вправе:

- привлекать третьих лиц к исполнению работ, предусмотренных настоящим Договором.

2.4. Подрядчик обязан:

- выполнить порученную работу в срок до «___» _____ 20__ года на высоком научно-техническом уровне в соответствии с Техническим заданием и исходными материалами;

- сохранять конфиденциальность информации, полученной и необходимой для проведения работ, использовать полученные сведения только в целях, определенных Заказчиком;

- передать результаты выполненных в соответствии с настоящим Договором работ Заказчику по акту приёма-сдачи выполненных работ в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора.

3. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до «___»_____20__года. Истечение срока действия Договора влечет прекращение обязательств Сторон по Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей.

Цена включает в себя налоги и таможенные пошлины, выплаченные или подлежащие выплате; оплату транспортных расходов, страхования и прочих расходов, связанных с выполнением работ.

4.2. Оплата работ, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется из средств _____ бюджета безналичным путем.

4.3. Оплата производится из средств _____ бюджета безналичным путем в течение 5 (Пяти) банковских дней после приема Заказчиком работ (копии межевого плана и оригинала кадастрового паспорта (оригиналов кадастровых паспортов) в 3 экз.) на основании акта сдачи-приема выполненных работ и счета - фактуры.

4.4. Счет-фактура и подписанный Сторонами акт сдачи - приема выполненных в соответствии с настоящим Договором работ служат основанием для списания каждой из Сторон средств на их выполнение как израсходованных по целевому назначению.

5. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЁМКИ РАБОТ

5.1. При завершении работы Подрядчик представляет Заказчику акт сдачи-приёма выполненных работ с приложением к нему выходных материалов, предусмотренных Техническим заданием, подписанный со своей стороны.

5.2. Заказчик в течение _____ дней со дня получения указанных в п. 5.1 настоящего Договора документов обязан направить Подрядчику подписанный акт приема-сдачи выполненных работ или мотивированный отказ от подписания такого акта.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае просрочки платежа Заказчик несет ответственность в виде пени, равной 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки, если просрочка допущена в результате виновных действий Заказчика.

6.2. В случае полного или частичного невыполнения Договора одной из Сторон последняя обязана возместить другой Стороне причиненные в результате этого убытки.

6.3. Подрядчик по требованию Заказчика своими силами и за свой счет в срок, согласованный с Заказчиком, устраняет недостатки, допущенные при выполнении работ.

В случае не устранения указанных недостатков в согласованный Сторонами срок, Подрядчик уплачивает Заказчику неустойку в размере 0,1 % от общей цены Договора за каждый день просрочки.

6.4. За несвоевременную сдачу работ по Договору Подрядчик уплачивает в бюджет поселения неустойку в размере 1/25 действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, начиная со дня, следующего после истечения срока исполнения обязательств.

6.5. Применение штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения принятых обязательств.

6.6. В случае наступления обстоятельств, за которые ни одна из Сторон не отвечает (форс-мажор), Стороны руководствуются в своих действиях законодательством Российской Федерации.

6.7. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникшие вследствие невыполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. При невозможности достижения согласия в процессе переговоров Сторон споры, возникшие между Сторонами, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде.

8. ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ К ДОГОВОРУ

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

8.2. Все уведомления в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами в письменном виде или по телеграфу или телексу, факсу с последующим отправлением по почте с уведомлением.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон или решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, в т.ч. в случае нарушения существенных условий Договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен на русском языке, подписан в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10.2. Техническое задание составляет приложение № 1 к данному Договору и является его неотъемлемой частью

10.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, связанные с его исполнением, регулируются действующими нормативными правовыми актами.

11. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

Заказчик

Подрядчик

«_____» _____ 20__ г.

«_____» _____ 20__ г.

Приложение № 1 к Договору
от «_____» _____ 2010 г. № _____

Техническое задание

на проведение в _____ году кадастровых работ по выделу земельного участка (земельных участков) в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, с последующим обеспечением государственного кадастрового учета образованного земельного участка (образованных земельных участков)

1. Основания на производство работ:

1.1. Земельный кодекс Российской Федерации;

1.2. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

1.3. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

1.4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

1.5. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

1.6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

2. Заказчик работ – _____.

3. Источник финансирования – _____ бюджет.

4. Подрядчик – _____.

5. Цель работ - выполнить в 20__ году кадастровые работы по выделу земельного участка (земельных участков) в счёт _____ земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, общей площадью _____ кв.м из земельного участка (единого землепользования) из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером _____, в границах бывшего колхоза (совхоза) _____ района Забайкальского края.

6. Состав работ:

6.1. Подготовительные работы.

6.2. Определение координат характерных точек границ и площади земельного участка (земельных участков) геодезическим (картометрическим) методом в системе координат, принятой для данного кадастрового района.

6.3. Обеспечение предусмотренных действующим законодательством согласований с лицами, права которых могут быть затронуты при проведении кадастровых работ. Границы земельного участка (земельных участков) межевыми знаками на местности не закрепляются.

6.4. Составление межевого плана.

6.5. Направление межевого плана сопроводительным письмом Заказчику для проведения необходимой проверки.

6.6. Возврат межевого плана Подрядчику после осуществления проверки.

6.7. Сопровождение документов в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Забайкальскому краю с целью обеспечения государственного кадастрового учета.

7. Технические требования к выполнению работ.

Проведение кадастровых работ и составление межевого плана выполняются в соответствии с требованиями следующих документов:

- настоящего технического задания;

- проекта межевания, утвержденного решением общего собрания участников долевой собственности от «___» _____ 20__ года.

- методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденных руководителем Федеральной службы земельного кадастра России 17 февраля 2003 года, с учетом изменений, внесенных 18 апреля 2003 года;

- методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных руководителем Федеральной службы земельного кадастра России 17 февраля 2003 года, с учетом изменений, внесенных 18 апреля 2003 года;

- приказа Министерства экономического развития Российской Федерации № 412 от 24 ноября 2008 года «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

8. Исходные материалы.

8.1. Выписка из государственного кадастра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером _____;

8.2. Копия свидетельства о государственной регистрации права органа местного самоуправления на доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером _____;

8.2. Протокол общего собрания участников долевой собственности от «___» _____ 20__ года;

8.3. Проект межевания, утвержденный решением общего собрания участников долевой собственности от «___» _____ 20__ года, согласованный и утвержденный по процедуре, установленной законом.

9. Выходные материалы.

№ п/п	Наименование материалов	Количество экземпляров	
		Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Забайкальскому краю	Администрация сельсовета
1	Межевой план	1 (оригинал)	1 (копия)
2	Кадастровый паспорт земельного участка (кадастровые паспорта земельных участков)	_____	3 (оригинал)

От имени Заказчика:

От имени Подрядчика:

«___» _____ 20__ г.

«___» _____ 20__ г.

Согласование проекта межевания земельного участка

Настоящим извещением уведомляем участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером _____ о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельного участка, образованного в счет земельной доли. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка.

Заказчик работ по подготовке проекта межевания земельного участка: _____,
(ФИО)
почтовый адрес: 672000, Забайкальский край, _____ район, с. _____, улица _____, дом _____, контактный телефон _____.

Проект межевания земельного участка подготовлен кадастровым инженером: _____,
(ФИО кадастрового инженера)
№ квалификационного аттестата _____, почтовый адрес: 672000, Забайкальский край, г. _____, ул. _____, дом _____, адрес электронной почты _____, номер контактного телефона _____.

Кадастровый номер исходного земельного участка _____, адрес земельного участка: Забайкальский край, _____ район, МО _____ сельский совет, в границах бывшего КП _____.

Порядок ознакомления с проектом межевания земельного участка: с _____ 20__ года по _____ 20__ года, почтовый адрес: 672000, Забайкальский край, г. _____, ул. _____, дом _____.

Срок направления заинтересованными лицами обоснованных возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка с _____ 20__ года по _____ 20__ года. Почтовый адрес: 672000, Забайкальский край, г. _____, ул. _____, дом _____.

Возражения должны быть направлены также в филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Забайкальскому краю по адресу: 672000, Забайкальский край, г. Чита, ул. Лермонтова, 1, Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Забайкальскому краю.

Примерная форма решения суда при наличии возражений

Решение от 30 марта 2012 года
По делу № <Обезличен>

Принято

Тимашевским районным судом (Краснодарский край)
30 марта 2012 года

Тимашевский районный суд Краснодарского края в составе председательствующего Балашовой Л.А., при секретаре Маркаровой А.А., рассмотрев в судебном заседании гражданское дело по иску Победенной Людмилы Архиповны к ЗАО САФ «Русь» о признании проекта межевания земельного участка утвержденным, Установил:

Победенная Людмила Архиповна обратилась в суд с иском к ЗАО САФ «Русь» о признании проекта межевания земельного участка утвержденным, указав следующее.

На основании решения Тимашевского районного суда от 25.08.2011 года за ФИО2 признано право собственности в порядке наследования в виде земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, площадью 3,9 га, в границах земельного участка площадью 9020550 кв.м. с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес> Являясь собственником указанного земельного участка, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 19.10.2011 года, Победенная Л.А. обратилась к кадастровому инженеру ООО ТГК «ГеоЦентр» ФИО5 для подготовки проекта межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли, который подготовил проект межевания земельного участка, определив размер земельного участка и местоположение его границ. В соответствии с п.6 ст.13.1 ФЗ-№101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» кадастровый инженер ФИО5 опубликовал «извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка» в газете «Знамя труда» от 24.12.2011 года №154(12130). Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка. 12.01.2012 года ФИО5 поступило возражение на сообщение от генерального директора ЗАО САФ «Русь» Корчагина В.И., которое он обосновал тем, что извещение оформлено неправильно и не соответствует требованиям, предусмотренным ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Законом Краснодарского края «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае». Таким образом, письменное возражение генерального директора ЗАО САФ «Русь», предоставленное кадастровому инженеру на руки является препятствием выдела земельного участка в счет земельной доли Победенной Л.А., участника долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, поэтому за защитой своих прав Победенная Л.А. вынуждена обратиться в суд.

В судебном заседании представитель истца Победенной Л.А. по доверенности Нечаева С.А. поддержала исковые требования и просила суд признать возражение ЗАО САФ «Русь» на извещение в газете «Знамя труда» от 24.12.2011 года №154(12130) необоснованным и считать проект межевания земельного участка с КН23:31:0201000:49:3У1 общей площадью 39000 кв.м. из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: <адрес>, <адрес> выполненный 10.02.2012 года кадастровым инженером ООО ТГК «ГеоЦентр» ФИО5, утвержденным.

Представитель ответчика – ЗАО САФ «Русь» по доверенности Титова А.А. в судебном заседании не возражала против удовлетворения исковых требований Победенной Л.А.

Представитель третьего лица - Тимашевского отдела филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю по доверенности Серских Т.Н. в зале судебного заседания не возражала против удовлетворения исковых требований Победенной Л.А.

Представитель третьего лица - Тимашевского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю по доверенности Логачева С.В. в зале судебного заседания не возражала против удовлетворения исковых требований Победенной Л.А.

Выслушав стороны, третьих лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Решением Тимашевского районного суда от 25.08.2011 года за Победенной Людмилой Архиповной признано право собственности в порядке наследования в виде земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, площадью 3,9 га, в границах земельного участка площадью 9020550 кв.м. с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>

Право общей долевой собственности Победенной Л.А. на вышеуказанный земельный участок подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 23-АК № от 19.10.2011 года.

В судебном заседании установлено, что Победенная Л.А. обратилась к кадастровому инженеру ООО ТГК «ГеоЦентр» ФИО5 для подготовки проекта межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли, который подготовил проект межевания земельного участка, определив размер земельного участка и местоположение его границ.

В силу п.6 ст. 13.1 Федерального закона №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» кадастровому инженеру при подготовке проекта межевания необходимо было согласовать площадь и местоположение границ с собственником, а так же ознакомить с проектом межевания земельного участка, участников долевой собственности, опубликовывая извещение в средствах массовой информации. Срок ознакомления с проектом межевания земельного участка не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения.

Так, кадастровый инженер ФИО5 опубликовал «извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка» в газете «Знамя труда» от 24.12.2011 года №154(12130). Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка.

12 января 2012 года кадастровому инженеру ФИО5 поступило от генерального директора ЗАО САФ «Русь» ФИО6 возражение на сообщение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка, опубликованное в газете «Знамя труда» от 24.12.2011 года, обоснованное тем, что извещение, опубликованное ФИО5, оформлено неправильно, то есть не соответствует требованиям, предусмотренным ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Законом Краснодарского края « Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае».

Согласно требованиям ст. 13, 13.1 действующего Федерального закона РФ от 24.07.2002 года №101-ФЗ (в ред. Федерального закона от 29.12.2010 N 435-ФЗ) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлен порядок выделения земельного участка в счет земельной доли, установлены правила к проекту межевания земельного участка, а так же законом регламентированы форма и содержание извещения о согласования проекта межевания земельного участка для опубликования его в СМИ, и определен предмет согласования.

Так кадастровый инженер ООО ТГК «ГеоЦентр» ФИО5, согласно ст. 13.1 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» подготовил проект межевания земельного участка. На основании п.7, 10 ст. 13.1 закона №101-ФЗ опубликовал извещение в газету «Знамя Труда».

В извещении кадастровый инженер с точностью в соответствии с п.8 ст. 13.1 закона №101-ФЗ указал 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 исходного земельного участка; порядок ознакомления с проектом межевания земельного участка, адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня опубликования извещения; сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами предложений о доработке проекта межевания земельного участка после ознакомления с ним.

Пунктами 9, 13 ст. 13.1 закона №101-ФЗ регламентирован порядок оформления возражений от заинтересованных лиц.

Так, проект межевания земельного участка, утверждаемый Решением собственника земельной доли, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка. Возражения, относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли, должны содержать фамилию, имя, отчество лица, выдвинувшего это возражение, реквизиты документа, удостоверяющего личность, обоснование причин его несогласия с предложенным размером и местоположением границ выделяемого земельного участка в счет земельной доли, кадастровый номер исходного земельного участка. К этому возражению должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего возражение.

Однако, как установлено в судебном заседании генеральный директор ЗАО САФ «Русь» предоставил в письменном виде на руки кадастровому инженеру возражение абсолютно не соответствующее требованию Федерального закона №101-ФЗ, не изъявив желания для начала ознакомиться с проектом межевания, а именно узнать площадь выделяемого земельного участка, а же его местоположение.

Согласно ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам.

В соответствии ч.2 ст.252 ГК РФ участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

При таких обстоятельствах, учитывая, что возражения генерального директора ЗАО САФ «Русь» на извещение в газете «Знамя труда» абсолютно не основаны на требованиях Федерального закона №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Закона Краснодарского края №532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения исковых требований Победенной Л.А. и признании проекта межевания земельного участка утвержденным.

На основании изложенного, руководствуясь ст.194-199 ГПК РФ, суд

Решил:

Иск Победенной Людмилы Архиповны к ЗАО САФ «Русь» о признании проекта межевания земельного участка утвержденным удовлетворить.

Признать возражение ЗАО САФ «Русь» на извещение в газете «Знамя труда» от 24.12.2011 года №154(12130) необоснованным.

Считать проект межевания земельного участка с КН23:31:0201000:49:3У1 общей площадью 39000 кв.м. из земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: <адрес>, выполненный 10.02.2012 года кадастровым инженером ООО ТГК «ГеоЦентр» ФИО5, утвержденным.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Краснодарский краевой суд через Тимашевский районный суд в течение одного месяца со дня его вынесения в окончательной форме.