

12 июня 2004 года N 75/2004-ОЗ

**Принят
постановлением
Московской областной Думы
от 26 мая 2004 г. N 2/99-П**

**ЗАКОН
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА
ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Статья 1. Общие положения

Настоящий Закон регулирует отношения в сфере оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области, определяет полномочия органов государственной власти Московской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области в этой сфере в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Федеральный закон).

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

Действие настоящего Закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения в Московской области основывается на следующих принципах:

- обеспечение целевого использования земель сельскохозяйственного назначения как основного средства производства в сельском хозяйстве;
- сохранение особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий и сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает среднерайонный уровень;
- создание условий для рационального использования земель сельскохозяйственного назначения;
- реализация гражданами и юридическими лицами права владения, пользования и распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;
- преимущественное право покупки Московской областью земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

- сочетание интересов Московской области, муниципальных образований Московской области и иных участников отношений, регулируемых настоящим Законом.

Статья 2. Полномочия Правительства Московской области в сфере оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения
(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

1. Правительство Московской области:

а) принимает решение о приобретении в собственность Московской области земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе в порядке реализации преимущественного права покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

б) принимает решение о предоставлении земельных участков;

в) в случаях, установленных законодательством, принимает решение об изъятии земельного участка;

г) наделяет центральный исполнительный орган государственной власти Московской области полномочиями в сфере оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (далее - уполномоченный орган);

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

д) устанавливает порядок проведения согласительных процедур при разрешении споров о местоположении выделяемого земельного участка между участниками долевой собственности;

(подп. "д" введен Законом МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

е) наделяет центральный исполнительный орган государственной власти Московской области полномочиями по осуществлению взаимодействия с федеральным органом исполнительной власти в сфере государственного земельного контроля за использованием земель сельскохозяйственного назначения;

(подп. "е" введен Законом МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

ж) осуществляет иные полномочия, установленные законодательством Российской Федерации, настоящим Законом и иными законами Московской области.

Полномочие, указанное в подпункте "а" настоящего пункта, решением Правительства Московской области может быть передано уполномоченному органу.

2. До разграничения государственной собственности на землю Правительство Московской области осуществляет полномочия в сфере оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, в пределах, установленных законодательством Российской Федерации, настоящим Законом и иными законами Московской области.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

Статья 3. Полномочия уполномоченного органа в сфере оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

1. Уполномоченный орган:

а) принимает решение о:

предоставлении земельных участков на соответствующем праве при реоформлении права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения;

выкупе земельных участков арендаторами;

приватизации земельных участков;

б) осуществляет осмотр земельных участков, в том числе находящихся в общей собственности;

в) информирует население о наличии земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для передачи их в аренду, за исключением случаев, установленных пунктом "в" статьи 4 настоящего Закона;

г) заключает договоры аренды, купли-продажи, мены, дарения, инвестиционные и другие договоры и соглашения в соответствии с законодательством;

д) выступает в качестве продавца и организатора торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды либо заключает договоры на организацию торгов (аукционов, конкурсов) со специализированными организациями;

е) осуществляет контроль за поступлением в областной бюджет средств от продажи и аренды земельных участков, а также от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков на торгах (аукционах, конкурсах);

ж) осуществляет учет договоров, связанных с приобретением земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и распоряжением ими;

з) осуществляет юридические действия, связанные с изъятием земельного участка;

и) обращается в суд от имени Московской области с заявлениями по основаниям и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации;

к) осуществляет иные полномочия, установленные законодательством Российской Федерации, настоящим Законом, иными законами Московской области и постановлениями Правительства Московской области.

2. До разграничения государственной собственности на землю уполномоченный орган осуществляет полномочия в сфере оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, в пределах, установленных законодательством Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Московской области.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления муниципальных районов Московской области и городских округов Московской области по распоряжению землями сельскохозяйственного назначения до разграничения государственной собственности на землю

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципальных районов Московской области и городских округов Московской области в отношении земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности:

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

а) принимают решения о предоставлении, переоформлении прав, проведении торгов (конкурсов, аукционов), приватизации, выкупе арендаторами земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в случае, если их площадь не превышает устанавливаемые Правительством Московской области размеры;

б) обеспечивают изготовление проектов границ земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и в течение тридцати календарных дней утверждают их;

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

в) информируют население о наличии земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для передачи в аренду в случае, если их

площадь не превышает устанавливаемые Правительством Московской области размеры;

г) принимают решения об образовании земельного участка в счет невостробованных земельных долей;

(подп. "г" введен Законом МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

д) осуществляют юридические действия, связанные с оформлением права собственности муниципального образования на земельный участок, образованный в счет невостробованных земельных долей;

(подп. "д" введен Законом МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

е) информируют центральный исполнительный орган государственной власти Московской области, наделенный полномочиями в соответствии с подпунктом "е" пункта 1 статьи 2 настоящего Закона о случаях нарушения земельного законодательства при использовании земель сельскохозяйственного назначения;

(подп. "е" введен Законом МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

ж) осуществляют иные полномочия, установленные законодательством Российской Федерации, настоящим Законом, иными законами Московской области.

Статья 5. Особенности использования сельскохозяйственных угодий

1. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране и приоритетному использованию для ведения сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

2. Предоставление сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения для нужд, не связанных с ведением сельского хозяйства, а также не предназначенных для этих целей, осуществляется после перевода земель в иную категорию в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

(п. 2 в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

3. Исключен. - Закон МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ.

3. К особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям относятся:

сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) более чем на 10 процентов;

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, государственных сортоиспытательных станций и государственных сортоиспытательных участков;

искусственно орошаемые сельскохозяйственные угодья и осушаемые земли со стационарными оросительными и закрытыми осушительными системами.

4. Использование особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд, а также для целей дачного строительства, не допускается", за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

Статья 6. Предельные размеры земельных участков

1. Минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения составляет 2,0 гектара, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 настоящей статьи.

2. Предельный минимальный размер земельного участка, выделяемого из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель сельскохозяйственного назначения, составляет 40 гектаров.

3. Нормы минимальных размеров земельных участков, установленные настоящей статьей, не применяются к земельным участкам:

предоставленным для ведения сельского хозяйства либо сформированным в счет долей в праве общей собственности на земельный участок до вступления в силу настоящего Закона;

в случае выдела земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 4 Федерального закона;

если земельный участок меньшей площади находится в пределах естественных границ на местности;

в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района Московской области и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, составляет 25 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

(п. 4 в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

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

Статья 6.1. Ипотека земельных участков

(введена Законом МО от 10.11.2006 N 202/2006-ОЗ)

1. Допускается ипотека части земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, если ее площадь отвечает требованиям, установленным пунктами 1, 2 и 3 статьи 6 настоящего Закона.

2. Ипотека части земельного участка из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и осушаемых земель сельскохозяйственного назначения со стационарными мелиоративными системами допускается при наличии положительного заключения уполномоченного органа о возможности эксплуатации мелиоративной системы на остальной части земельного участка.

Статья 7. Приватизация земельных участков

Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности или собственности муниципальных образований Московской области, осуществляется со дня вступления в силу настоящего Закона.

Статья 8. Преимущественное право Московской области на покупку земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения
(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

1. Московская область имеет преимущественное право на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

2. Покупателем земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения от имени Московской области выступает уполномоченный орган либо по его решению государственное учреждение Московской области.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

Статья 9. Порядок извещения Правительства Московской области о продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения
(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

1. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (далее - продавец) направляет извещение в Правительство Московской области. В извещении должны быть указаны:

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

а) сведения о собственнике земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения:

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

наименование, данные государственной регистрации (номер, дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц), место нахождения, почтовый адрес юридического лица;

фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства, дата рождения физического лица;

б) сведения о представителе собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения:

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

фамилия, имя, отчество, паспортные данные физического лица, номер, дата выдачи документа, на основании которого возникли его полномочия (доверенность, приказ о назначении руководителя юридического лица, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц);

в) сведения о земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения:

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

место нахождения, площадь земельного участка;

абзац исключен. - Закон МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ;

категория земель и вид разрешенного использования;

цена, срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет, сведения об имеющихся обременениях (ограничениях) земельного участка (аренда, залог, публичные и частные сервитуты, доверительное управление).

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

В извещении могут быть указаны почтовые адреса для направления корреспонденции, номера телефонов, факсов, адрес электронной почты.

2. К извещению должны быть приложены кадастровый план или иное описание местоположения границ земельного участка в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, и картографический материал, позволяющий идентифицировать местоположение земельного участка, а также копии следующих документов:

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

подтверждающих право собственности на земельный участок;

абзац исключен. - Закон МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ;

подтверждающих полномочия представителя собственника.

В случае, если продавцом выступает юридическое лицо, к извещению должны быть приложены учредительные документы юридического лица.

3. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

Статья 10. Порядок рассмотрения извещений о продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

1. Правительство Московской области либо уполномоченный орган обязаны в течение тридцати дней со дня получения Правительством Московской области извещения принять решение и уведомить продавца о приобретении в собственность Московской области земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Копия указанного уведомления направляется в тот же день в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с указанием даты уведомления продавца.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

2. Уполномоченный орган имеет право осмотра земельного участка, а продавец обязан обеспечить доступ к указанному земельному участку.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

3. Уполномоченный орган и продавец обязаны заключить договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в течение шестидесяти дней со дня принятия решения о приобретении в собственность Московской области земельного участка, доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

4. Извещение не рассматривается при несоблюдении требований, указанных в статье 9 настоящего Закона. Об оставлении извещения без рассмотрения уведомляются продавец и орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

Статья 11. Обязанность приобретения Московской областью земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при продаже лицом, которому они не могут принадлежать на праве собственности

В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при продаже на торгах лицом, которому они не могут принадлежать на праве собственности в соответствии со статьей 3 и (или) пунктом 2 статьи 4 Федерального закона, пунктом 4 статьи 6 настоящего Закона, этот земельный участок или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения должны быть приобретены Московской областью по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

Статья 12. Финансирование расходов, связанных с приобретением в собственность Московской области земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

Финансирование расходов на приобретение земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в собственность Московской области и оформление прав на них осуществляется за счет средств областного бюджета, предусмотряемых в законе об областном бюджете на соответствующий год.

Статья 13. Предоставление гражданам в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для сенокошения и выпаса скота
(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

1. До разграничения государственной собственности на землю предоставление гражданам в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для сенокошения и выпаса скота осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов Московской области и городских округов Московской области, если их площадь не превышает размеры, установленные Правительством Московской области.

Минимальный срок аренды земельного участка для сенокошения и выпаса скота составляет один год.

(п. 1 в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

2. Информация о наличии свободных участков, которые могут быть предоставлены гражданам в аренду для сенокошения и выпаса скота, подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации.

3. Граждане, заинтересованные в предоставлении в аренду земельных участков для сенокошения и выпаса скота, подают заявление в орган местного самоуправления муниципального района Московской области и городского округа Московской области по месту нахождения участка. Решение о предоставлении земельных участков или отказе в предоставлении принимается в двухнедельный срок со дня подачи заявления.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

4. Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений о предоставлении в аренду земельных участков для сенокошения и выпаса скота устанавливается органами местного самоуправления муниципального района Московской области и городского округа Московской области.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

5. Размер арендной платы и условия использования земельных участков, предоставляемых для сенокошения и выпаса скота, определяются договором аренды в порядке, установленном законодательством Московской области.

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

6. На земельных участках, предоставленных в аренду для сенокошения и выпаса скота, не допускается возведение временных построек и строительство капитальных сооружений, посадка многолетних древесных и кустарниковых насаждений, вырубка деревьев. На эрозионноопасных землях запрещается обработка почвы, приводящая к уничтожению растительного покрова.

7. Прекращение (расторжение) договора аренды земельного участка, предоставленного для сенокошения и выпаса скота, осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации.

По инициативе арендодателя договор аренды земельного участка для сенокосения и выпаса скота может быть расторгнут досрочно в случае его нецелевого использования в течение одного года.

Статья 14. Приобретение в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения

(в ред. Закона МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

1. Сельскохозяйственные организации, а также граждане, осуществляющие деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, вправе приобрести в собственность сельскохозяйственные угодья и иные земли в составе земель сельскохозяйственного назначения как полностью, так и частями по цене, равной 3 процентам кадастровой стоимости указанных земельных участков.

Для целей настоящей статьи под сельскохозяйственными организациями понимаются юридические лица, основными видами деятельности которых являются производство или производство и переработка сельскохозяйственной продукции, выручка от реализации которой составляет не менее 50 процентов общей суммы выручки.

Указанное требование распространяется также на граждан, осуществляющих деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства.

2. Юридические лица, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в том числе осуществляющие деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, за исключением указанных в пункте 1 настоящей статьи, вправе приобрести в собственность сельскохозяйственные угодья и иные земли в составе земель сельскохозяйственного назначения как полностью, так и частями по цене, равной 20 процентам кадастровой стоимости указанных земельных участков.

Статья 15. Приобретение арендаторами в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности

(введена Законом МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ)

Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по цене, равной пятикратной кадастровой стоимости, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Статья 16. Опубликование сообщений в средствах массовой информации

Информационные сообщения, предусмотренные Федеральным законом, подлежат опубликованию в средствах массовой информации, являющихся источниками официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти Московской области и (или) источниками официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области по месту нахождения земельного участка.

2. Исключен. - Закон МО от 27.04.2006 N 62/2006-ОЗ.

Статья 17. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Статья 18. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Законом

1. Губернатору Московской области, Правительству Московской области, центральным исполнительным органам государственной власти Московской области, органам местного самоуправления муниципальных образований Московской области в течение трех месяцев привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом.

2. Правительству Московской области, органам местного самоуправления муниципальных образований Московской области в течение двух месяцев принять нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию настоящего Закона.

3. Признать утратившим силу Закон Московской области N 9/95-ОЗ "Об отнесении земель сельскохозяйственного назначения к особо ценным и ценным".

Губернатор Московской области

Б.В. Громов

12 июня 2004 года

N 75/2004-ОЗ