**Содержание**

Ведение……………………………………………………………….…3

1. Оборот земель сельскохозяйственного назначения…………5

Заключение……………………………………………………………16

Список используемой литературы…………………………….……18

**Введение**

Недавно областной Думой был принят законопроект "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Завершились жаркие парламентские дебаты по поводу минимального размера земельного участка, который можно продать или отдать в аренду - отныне он равен 200 гектарам. Определен и максимальный размер землевладений - он не должен превышать 10 процентов от общей площади сельхозугодий в границах муниципального образования. Правда, пока в области не созданы контролирующие службы, которые бы тщательно следили за исполнением этого закона. Но дело это временное.

А в настоящем уже есть примеры того, как начали скупать плодородные земли. Сегодня за земельный пай в среднем дают 1200 - 1300 рублей. Плохо, что сельские жители избавляются от своих свидетельств на земледоли за бесценок, продавая их неизвестно кому и подо что. Сегодня на селе осталось 30 процентов тех, кто имеет паи и работает, а 70 процентов - это те, кто к земле не имеет никакого отношения. Если порядок не наведем, то долгое время еще будут продолжаться судебные споры по земле.

Рынок есть рынок. И мы не можем отменить или запретить продажу земли. Свою роль администрация видит в том, чтобы упорядочить отношения владельцев земельных долей и инвесторов. Именно для этого необходимо было бы создать Центрально-Черноземную земельную биржу. Функциями новой биржи будут: аккумулирование земельных паев, предназначенных для продажи в единый пакет; выделение (при необходимости) земельного надела соответствующего пакету земельных паев с учетом интересов местных жителей и привлекательности для инвесторов; работа с невостребованными долями; рыночная оценка земельного надела; подготовка технической и юридической документации для реализации инвестиционного проекта; подбор инвестора; реализация сделок.

Кроме того, для того, чтобы не оставлять без внимания государства процессы, протекающие в сфере рынка земли, необходимо также создать структуру (может быть, специальный департамент), контролирующий земельные и имущественные отношения. В частности, предлагается подчинить заместителю главы областной администрации комитет по имуществу, земельный комитет, земельную инспекцию, земельный фонд и земельную биржу. Думается, реализация этого проекта позволит в достаточно короткие сроки решить вопросы наполнения бюджетов администраций всех уровней, поскольку ожидается рост поступлений денежных средств в связи с оборотом земель. Понятно, что конкретным инструментом финансирования должен быть банк, осуществляемый все операции, связанные с залогом земель.

Свою роль во взаимоотношениях с вновь созданной структурой администрация области будет контролировать и осуществлять правовое обеспечение всех операций, осуществляемых вновь создаваемой биржей. Речь идет о поддержке инициатив инвесторов, направленных на продуктивное использование земельных прав, на координацию действий банков, на поддержку землевладельцев и реализацию разнообразный инвестиционных проектов. Думается, что если земельная биржа заработает, то проблем с неразумным использованием земель не будет. Не будет и спекуляций землей и продажи ее за бесценок.

**1.** **Оборот земель сельскохозяйственного назначения**

Оборот земель сельскохозяйственного назначения[[1]](#footnote-1) основывается на следующих принципах:

1) сохранение целевого использования земельных участков;

2) установление размера общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального образования субъекта Российской Федерации и могут одновременно находиться в собственности гражданина, его близких родственников, а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его близкие родственники имеют право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции или вклады (доли), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц;

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

4) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности в случае, если другие участники долевой собственности откажутся от покупки такой доли или не заявят о намерении приобрести такую долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;

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

6) предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами.

Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом, Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами. Приватизация указанных земельных участков, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации.

Приватизации не подлежат находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами. Принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается. К отношениям, возникающим при использовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с их целевым назначением и требованиями охраны земель, в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом, применяются нормы иных федеральных законов.

 Участниками отношений[[2]](#footnote-2), регулируемых Федеральным законом, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Федеральным законом.

Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения    Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве.

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 настоящей статьей.

Не допускается выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка меньше устанавливаемого субъектами Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о землеустройстве предельного минимального размера земельного участка для мелиорированных земель. Размер общей площади земельных участков сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного административно-территориального образования субъекта Российской Федерации и могут находиться одновременно в собственности гражданина, его близких родственников, а также юридических лиц, в которых данные гражданин или его близкие родственники имеют право распоряжаться более чем 50 процентами общего количества голосов, приходящихся на акции (вклады, доли), составляющие уставные (складочные) капиталы данных юридических лиц, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Установленный законом субъекта Российской Федерации размер общей площади таких земельных участков сельскохозяйственных угодий не может быть менее чем 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно-территориального образования.

В случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенных до вступления в силу Федерального закона, должно быть осуществлено в течение года со дня вступления в силу Федерального закона. Земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенные после вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат отчуждению в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок либо в течение года со дня, когда собственник узнал или обязан был узнать об обстоятельствах, которые повлекли за собой нарушение требований статьи 3 настоящего Федерального закона.

Орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении требований статей 3 и 4 настоящего Федерального закона, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).   
В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, эти земельный участок или долю должен приобрести субъект Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления по начальной цене предмета торгов.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

 Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления. Положения настоящего пункта не распространяются на случаи, предусмотренные пунктом 5 настоящей статьи.

В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, может быть приобретен в собственность арендатором по его рыночной стоимости по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования такого земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности[[3]](#footnote-3), могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокошения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

К сделкам с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, обменять, завещать, отдать в залог, внести в уставный (складочный) капитал юридического лица свою долю или распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации. Участник долевой собственности вправе передать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в доверительное управление.

В случае, если участников общей собственности более пяти, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей.

Участник долевой собственности обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, о намерении продать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения третьему лицу.

Если остальные участники долевой собственности в течение месяца с момента получения извещения в письменной форме или опубликования указанного сообщения откажутся от покупки доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения или не заявят о намерении приобрести ее, продавец обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать долю в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с указанием цены и других существенных условий договора по правилам, установленным статьей 8 настоящего Федерального закона, независимо от количества участников долевой собственности.

 Если субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления откажется от покупки доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения либо не уведомит продавца о намерении приобрести ее в течение месяца с момента получения извещения в письменной форме, продавец вправе в течение года продать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

Для продажи доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение в письменной форме по правилам, установленным статьей 8 настоящего Федерального закона.

*Выдел земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения*

Участник долевой собственности вправе требовать выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Для выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения участник долевой собственности обязан известить о намерении выделить земельный участок в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка и размера компенсации остальным участникам долевой собственности в случаях, установленных настоящей статьей.

В случае, если рыночная стоимость выделяемого земельного участка в расчете на единицу его площади превышает рыночную стоимость оставшегося после выдела земельного участка в расчете на единицу его площади, участник долевой собственности, осуществляющий выдел земельного участка, обязан выплатить компенсацию остальным участникам долевой собственности после выдела земельного участка[[4]](#footnote-4).

Размер компенсации определяется как произведение площади выделяемого земельного участка и разницы в рыночной стоимости выделяемого земельного участка и оставшегося после выдела земельного участка в расчете на единицу их площадей. В случае, если в течение месяца со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности или опубликования сообщения, указанного в пункте 1 настоящей статьи, не поступят возражения от участников долевой собственности, предложение о местоположении земельного участка и размере компенсации в случаях, установленных настоящей статьей, считается согласованным.

Споры о местоположении выделяемого земельного участка и размере компенсации разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

Неиспользуемая в течение двух лет часть находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть выделена в самостоятельный земельный участок субъектом Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления по правилам, установленным настоящей статьей.

Субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления вправе направить в суд заявление о признании права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на указанный земельный участок в случае, если участник или участники долевой собственности неизвестны, либо в случае, если участник или участники долевой собственности известны, о прекращении права собственности участника или участников долевой собственности на долю в праве общей собственности на земельный участок[[5]](#footnote-5) из земель сельскохозяйственного назначения и о признании права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на указанный земельный участок.

**Заключение**

**Оппоненты закона о земле предрекали ее катастрофическую распродажу частным фирмам и вывод большого количества плодородных земель из сельхозпроизводства. Их опасения не подтвердились. Отсутствуют механизмы продаж. В любом случае, то что было при приватизации больше не будет. Главная задача на данный момент – осуществление контроля за использованием земель независимо от формы собственности.**

**Нынешние перемены в землепользовании мелких собственников - садоводов, крестьян, горожан, владеющих земельными наделами под частные дома не коснутся.** В соответствии с Федеральным Законом "Об обороте земель сельхозназначения" от 24 июля 2002 года N101-ФЗ действие настоящего Закона не распространяется на земельные участки, предоставленные гражданам из земель сельхозназначения для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйств, садоводства, животноводства и огородничества. Действие данного закона не распространяется также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется земельным кодексом Российской Федерации.

**В последнее время много говорили о том, что в силу объективных причин многие сельхозугодья выведены из оборота. Но закон купле-продаже земли не вернет эти площади в оборот.** Из земельного оборота выведены земли, непригодные для ведения сельскохозяйственных работ - овраги, болота, пески, придорожные полосы и так далее.

**Понятно, что в нынешних условиях стоимость земельного участка будет возрастать. А значит, будет возрастать и стоимость жилых домов, на этих участках строящихся, так как р**еальной формы контроля за ценообразованием в условиях рынка быть не может. В конечном итоге все определяет ситуация, складывающаяся в конкретном месте и в конкретное время. Стоимость земли, видимо, будет определяться многими причинами - природными качествами ее, местонахождением, интересами покупателей. Наконец, общим положением дел в экономике. Наверное, в условиях здорового экономического развития страны цена на землю будет определяться не спекулятивными интересами ее владельцев, а реальной стоимостью. Цены на землю, будут влиять, естественно, и на стоимость строений, находящихся на этой земле.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (с изм. от 14.10.2005) // РГ от 25.12.1993, № 237, СЗ РФ от 17.10.2005, № 42, ст. 4212.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.07.2006) // СЗ РФ от 29.10.2001, № 44, ст. 4147, СЗ РФ от 31.07.2006, № 31 (1 ч.), ст. 3453.
3. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 18.07.2005) // СЗ РФ от 29.07.2002, № 30, ст. 3018, СЗ РФ от 25.07.2005, № 30 (ч. 1), ст. 3098.
4. Федеральный закон «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 30.06.2006) // СЗ РФ от 29.10.2001, № 44, ст. 4148, СЗ РФ от 03.07.2006, № 27, ст. 2881.
5. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 30.12.2004) // СЗ РФ от 20.07.1998, № 29, ст. 3400, СЗ РФ от 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 42.
6. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 18.07.2006) // СЗ РФ от 28.07.1997, № 30, ст. 3594, СЗ РФ от 24.07.2006, № 30, ст. 3287.
7. Калинин Н.И., Удачин А.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями и дополнениями). – М: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
8. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Под ред. С.А. Боголюбова. – М: Юридический Дом «Юстицинформ», 2003.
9. Крассов О.И. Земельное право. Учебник. – М.: Юристъ, 2000.
10. Крассов О.И. Право частной собственности на землю. – М., 2000.
11. Пандаков К.Г., Черноморец А.Е. Аграрно-земельная реформа: законодательство, теория, практика. – Саратов, 2004.
12. Попов Д.И. Правовой режим земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 2004.
13. Таскин Н.И. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Краснодар, 2003.

1. См.: Федеральный Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного обращения». Принят Государственной Думой 26 июня 2002 года. Одобрен Советом Федераций 10 июля 2002 года. [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: Попов Д.И. Правовой режим земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 2004. С. 146. [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Закон РФ от 23 декабря 1992 г. «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строитель­ства». [↑](#footnote-ref-3)
4. См.: Федеральный закон от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». [↑](#footnote-ref-4)
5. См.: Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю». [↑](#footnote-ref-5)