



КонсультантПлюс

Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ
(ред. от 26.12.2024)
"Об обороте земель сельскохозяйственного
назначения"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 07.10.2025

24 июля 2002 года

N 101-ФЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Принят
Государственной Думой
26 июня 2002 года

Одобен
Советом Федерации
10 июля 2002 года

Список изменяющих документов

(в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 N 113-ФЗ,
от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 03.10.2004 N 123-ФЗ, от 21.12.2004 N 172-ФЗ,
от 07.03.2005 N 10-ФЗ, от 18.07.2005 N 87-ФЗ, от 05.02.2007 N 11-ФЗ,
от 13.05.2008 N 66-ФЗ, от 03.12.2008 N 250-ФЗ, от 30.12.2008 N 297-ФЗ,
от 08.05.2009 N 93-ФЗ, от 28.12.2010 N 420-ФЗ, от 29.12.2010 N 435-ФЗ,
от 25.06.2012 N 93-ФЗ, от 29.06.2012 N 96-ФЗ, от 07.06.2013 N 108-ФЗ,
от 02.12.2013 N 327-ФЗ, от 28.12.2013 N 446-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ,
от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 13.07.2015 N 245-ФЗ, от 03.07.2016 N 336-ФЗ,
от 03.07.2016 N 352-ФЗ, от 03.07.2016 N 354-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ,
от 29.12.2017 N 447-ФЗ, от 27.06.2018 N 164-ФЗ, от 03.08.2018 N 341-ФЗ,
от 27.12.2018 N 503-ФЗ, от 01.05.2019 N 100-ФЗ, от 06.06.2019 N 138-ФЗ,
от 05.04.2021 N 79-ФЗ, от 30.04.2021 N 117-ФЗ, от 11.06.2021 N 170-ФЗ,
от 28.06.2021 N 226-ФЗ, от 02.07.2021 N 299-ФЗ, от 30.12.2021 N 475-ФЗ,
от 14.07.2022 N 284-ФЗ, от 14.07.2022 N 316-ФЗ, от 05.12.2022 N 507-ФЗ,
от 29.12.2022 N 639-ФЗ, от 13.06.2023 N 228-ФЗ, от 04.08.2023 N 463-ФЗ,
от 08.08.2024 N 319-ФЗ, от 26.12.2024 N 486-ФЗ)

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Сфера действия настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения,

определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Действие настоящего Федерального закона не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе строительства гаражей для собственных нужд), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества (за исключением жилых домов, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности). оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации. (в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 354-ФЗ, от 29.12.2017 N 447-ФЗ, от 05.04.2021 N 79-ФЗ, от 02.07.2021 N 299-ФЗ)

2. Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

3. оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

1) сохранение целевого использования земельных участков;

2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района, муниципального округа или городского округа и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;
(в ред. Федеральных законов от 18.07.2005 N 87-ФЗ, от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
(в ред. Федерального закона от 07.07.2003 N 113-ФЗ)

4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;
(пп. 4 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

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;

б) утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 18.07.2005 N 87-ФЗ.

4. Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном настоящим 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.

5. Принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается.

6. 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.

Статья 2. Участники отношений, регулируемых настоящим Федеральным законом

1. Участниками отношений, регулируемых настоящим Федеральным законом, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

2. 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 настоящим Федеральным законом.

(п. 2 в ред. Федерального [закона](#) от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

О разъяснении ст. 3 см. [письмо](#) Минэкономразвития РФ от 14.12.2009 N Д23-4217.

Статья 3. 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

(в ред. Федерального [закона](#) от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

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, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 1 мая 2016 года N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

(в ред. Федеральных законов от 27.12.2018 N 503-ФЗ, от 28.06.2021 N 226-ФЗ)

Статья 4. Предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

1. Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства.

(в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 N 113-ФЗ, от 13.05.2008 N 66-ФЗ)

Абзац утратил силу с 1 июля 2011 года. - Федеральный [закон](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ.

Не допускается образование земельного участка, который входит в состав искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель и размер которого меньше установленного субъектами Российской Федерации минимального размера земельного участка для искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель.

(в ред. Федерального [закона](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

Требования настоящего пункта не распространяются на случаи выдела земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее чем минимальные размеры земельных участков, установленные законами субъектов Российской Федерации.

(абзац введен Федеральным [законом](#) от 07.07.2003 N 113-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 03.12.2008 N 250-ФЗ, от 28.12.2010 N 420-ФЗ)

Требования настоящего пункта не распространяются на образуемые земельные участки в целях их изъятия для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации.

(абзац введен Федеральным [законом](#) от 21.12.2004 N 172-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

2. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района, муниципального округа или

городского округа и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.
(в ред. Федеральных законов от 18.07.2005 N 87-ФЗ, от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

Статья 5. Обязанность лица произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, которые не могут ему принадлежать на праве собственности

1. 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 и это влечет за собой нарушение требований [статьи 3](#) и (или) пункта 2 [статьи 4](#) настоящего Федерального закона, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником. Отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенных до вступления в силу настоящего Федерального закона, должно быть осуществлено в течение года со дня вступления в силу настоящего 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 права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок. В случае отчуждения этих земельных участков или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения субъекту Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальному образованию преимущественное право на заключение договора аренды этих земельных участков или выделенных в счет земельных долей земельных участков имеют лица, осуществляющие отчуждение этих земельных участков или земельных долей.
(в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 N 113-ФЗ, от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

Абзац утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 18.07.2005 N 87-ФЗ.

В случае, если при нарушении требований [статьи 3](#) и (или) пункта 2 [статьи 4](#) настоящего Федерального закона собственник не произведет в течение срока, установленного настоящим пунктом, отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), обязан в течение десяти дней в письменной форме известить об этом орган государственной власти субъекта Российской Федерации.
(в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 N 113-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

2. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении требований [статьи 3](#) и (или) пункта 2 [статьи 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 ред. Федерального [закона](#) от 07.07.2003 N 113-ФЗ)

3. В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, этот земельный участок или эту долю должен приобрести субъект Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, должно приобрести муниципальное образование по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.
(п. 3 в ред. Федерального [закона](#) от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Положения ст. 6 (в ред. ФЗ от 05.12.2022 N 507-ФЗ) об условиях и порядке проведения публичных торгов [применяются](#) к земельным участкам, в отношении которых имеются принятые до 05.12.2022 и вступившие в законную силу решения судов об изъятии.

Статья 6. Изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который не используется по целевому назначению или используется с нарушением законодательства Российской Федерации

(в ред. Федерального [закона](#) от 05.12.2022 N 507-ФЗ)

1. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят у его собственника по решению суда в случае, если:

1) в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на дату проведения контрольного (надзорного) мероприятия выявлен факт неиспользования такого земельного участка по целевому назначению в течение трех и более лет;

2) в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) на дату проведения контрольного (надзорного) мероприятия такой земельный участок используется с нарушением законодательства Российской Федерации не менее трех лет подряд с даты выявления в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) данного нарушения;

КонсультантПлюс: примечание.

С 01.03.2026 в пп. 3 п. 1 ст. 6 вносятся изменения ([ФЗ](#) от 31.07.2025 N 294-ФЗ). См. будущую [редакцию](#).

3) такой земельный участок используется с нарушением законодательства Российской Федерации, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде;

КонсультантПлюс: примечание.

Участок, приобретенный до 05.12.2022 при наличии на момент приобретения неисполненного предписания в связи с его неиспользованием по целевому назначению, не может быть изъят по

этому основанию ранее года с момента приобретения (ФЗ от 05.12.2022 N 507-ФЗ).

4) приобретенный в соответствии с настоящей статьей такой земельный участок не используется по целевому назначению по истечении одного года с даты его приобретения.

2. **Признаки** неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются Правительством Российской Федерации. Определение размера причиненного вреда окружающей среде осуществляется в соответствии с Федеральным **законом** от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

3. В срок, указанный в **подпункте 1 пункта 1** настоящей статьи, не включается срок, в течение которого земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование. Срок освоения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения включается в срок, указанный в **подпункте 1 пункта 1** настоящей статьи.

4. В случае неустранения правонарушений, указанных в **пункте 1** настоящей статьи, в срок, установленный выданным предписанием об устранении выявленного нарушения обязательных требований, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора), выдавший такое предписание, после назначения административного наказания за неустранение указанных нарушений в срок не позднее десяти рабочих дней со дня вступления в силу решения о привлечении виновного лица к административной ответственности за неисполнение такого предписания:

1) направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений, указанных в **пункте 1** настоящей статьи, в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

2) подает в **порядке**, установленном Федеральным **законом** от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или обременения такого земельного участка до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации.

5. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления материалов, указанных в **подпункте 1 пункта 4** настоящей статьи, обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из оснований, предусмотренных **пунктом 1** настоящей статьи, и о его продаже с публичных торгов.

6. В течение четырех месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из оснований, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, и о его продаже с публичных торгов уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении такого земельного участка проводит публичные торги по его продаже в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

КонсультантПлюс: примечание.

Если во вступившем в законную силу решении суда об изъятии, вынесенном до 04.07.2016, не определена начальная цена или способ ее определения, она [определяется](#) в соответствии с п. 7 ст. 6 (в ред. ФЗ от 05.12.2022 N 507-ФЗ).

7. Начальной ценой изъятых земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или кадастровая стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным [законом](#) от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов.

Способ определения начальной цены изъятых земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для проведения публичных торгов указывается в решении суда об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по одному из оснований, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, и о его продаже с публичных торгов.

8. В случае, если по результатам обследований, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 16 июля 1998 года N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения", установлено, что в отношении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения требуется проведение мероприятий, связанных с воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения, начальная цена такого земельного участка уменьшается на величину, равную стоимости проведения этих мероприятий, но не более чем на 30 процентов.

Виды мероприятий, связанных с воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения, и порядок определения стоимости их проведения для целей настоящей статьи устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений, в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения.

9. Если публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, не позднее чем через два месяца после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги.

Начальная цена земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на повторных публичных торгах снижается на 20 процентов от начальной цены такого земельного участка на публичных торгах, признанных несостоявшимися.

10. В случае, если повторные публичные торги по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения признаны несостоявшимися, в срок не позднее одного месяца со дня признания их несостоявшимися уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации проводит продажу такого земельного участка посредством проведения торгов в форме публичного предложения.

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не менее чем за тридцать дней до дня проведения торгов в форме публичного предложения также обеспечивает опубликование информационного сообщения о проведении этих торгов в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения посредством проведения торгов в форме публичного предложения в информационном сообщении о проведении этих торгов дополнительно указываются величина снижения начальной цены продажи такого земельного участка и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная в данном информационном сообщении начальная цена.

11. Информационное сообщение о проведении торгов в форме публичного предложения должно содержать следующие сведения:

- 1) наименование организатора торгов;
- 2) место, дата, время и порядок проведения торгов в форме публичного предложения;
- 3) предмет торгов в форме публичного предложения (кадастровый номер земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, обременения прав на такой земельный участок, ограничения в использовании такого земельного участка, категория земель);
- 4) информация о выявленных в отношении такого земельного участка в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) нарушениях обязательных требований;
- 5) начальная цена продажи такого земельного участка;
- 6) минимальная цена предложения, по которой может быть продан такой земельный участок;
- 7) величина снижения начальной цены продажи такого земельного участка до минимальной цены предложения, по которой может быть продан такой земельный участок;
- 8) величина повышения начальной цены продажи такого земельного участка;
- 9) форма подачи предложений, порядок их приема, адрес места их приема, дата и время начала и окончания приема предложений;
- 10) размер задатка, порядок его внесения участниками торгов в форме публичного предложения и возврата им задатка, банковские реквизиты счета для перечисления задатка;

11) перечень представляемых участниками торгов в форме публичного предложения документов и требования к их оформлению;

12) срок заключения договора купли-продажи такого земельного участка;

13) место и срок подведения итогов торгов в форме публичного предложения.

12. Начальная цена продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения посредством проведения торгов в форме публичного предложения устанавливается в размере начальной цены повторных публичных торгов, признанных несостоявшимися. Минимальная цена предложения, по которой может быть продан такой земельный участок, составляет 50 процентов от начальной цены, установленной для продажи такого земельного участка посредством проведения торгов в форме публичного предложения. Цена первоначального предложения устанавливается в размере начальной цены, установленной для продажи такого земельного участка посредством проведения торгов в форме публичного предложения. Величина снижения начальной цены продажи такого земельного участка устанавливается в пределах трех процентов от цены первоначального предложения и не изменяется в течение всей процедуры торгов.

Продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения посредством проведения торгов в форме публичного предложения осуществляется с использованием открытой формы подачи предложений о цене такого земельного участка путем последовательного снижения цены первоначального предложения на величину снижения начальной цены продажи такого земельного участка.

Право приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения принадлежит участнику, который подтвердил цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на соответствующей величине снижения начальной цены продажи такого земельного участка, при отсутствии предложений других участников торгов в форме публичного предложения.

В случае, если несколько участников торгов в форме публичного предложения подтверждают цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на одной из величин снижения начальной цены продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, со всеми участниками данных торгов проводится аукцион, предусматривающий открытую форму подачи предложений о цене земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Начальной ценой такого земельного участка на проводимом аукционе является цена первоначального предложения или цена предложения, сложившаяся на данной величине снижения начальной цены продажи такого земельного участка. В случае, если участники проводимого аукциона не заявляют предложения о цене, превышающей начальную цену такого земельного участка, право его приобретения принадлежит участнику аукциона, который первым подтвердил начальную цену такого земельного участка.

При уклонении или отказе победителя торгов в форме публичного предложения от заключения в установленный срок договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения он утрачивает право на заключение указанного договора и задаток ему не возвращается.

13. Если земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения не продан

посредством проведения торгов в форме публичного предложения, в течение пятнадцати дней такой земельный участок может быть приобретен в собственность муниципального образования, на территории которого он расположен, по минимальной цене торгов в форме публичного предложения. При этом, если такой земельный участок не приобретен в муниципальную собственность в указанный срок, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение пятнадцати дней с даты истечения срока, в течение которого такой земельный участок мог быть приобретен в муниципальную собственность, обязан приобрести такой земельный участок в государственную собственность по минимальной цене торгов в форме публичного предложения.

14. Средства, вырученные от продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с публичных торгов либо приобретения такого земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследований его в соответствии с Федеральным [законом](#) от 16 июля 1998 года N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения".

15. В случае приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации собственник такого земельного участка обязан приступить к его использованию по целевому назначению в течение года с момента возникновения права собственности на такой земельный участок. Уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора) по истечении одного года с момента возникновения у собственника права собственности на такой земельный участок проводит контрольное (надзорное) мероприятие за соблюдением обязательных требований по использованию такого земельного участка по целевому назначению.

16. Гражданин или юридическое лицо, которые приобрели право собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и не приступили к использованию такого земельного участка по целевому назначению в течение года с момента возникновения права собственности на него, несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 6.1. Принудительное изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

(введена Федеральным [законом](#) от 05.12.2022 N 507-ФЗ)

Принудительное изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

Статья 7. Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге

недвижимости)" и настоящим Федеральным законом.
(в ред. Федерального закона от 06.06.2019 N 138-ФЗ)

Глава II. ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 8. Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

1. При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.
(в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 N 113-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

2. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения 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 земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.
(в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

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

3. В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.
(в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.

4. Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.
(п. 4 в ред. Федерального закона от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

5. Собственник земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, которому выдано предписание об устранении выявленного в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) нарушения обязательных требований, не вправе передавать такой земельный участок в залог, совершать сделки, направленные на переход, прекращение права собственности на такой земельный участок, за исключением перехода права в порядке универсального правопреемства, а также иные действия, направленные на прекращение права собственности на такой земельный участок.

(п. 5 введен Федеральным [законом](#) от 05.12.2022 N 507-ФЗ)

Статья 9. Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

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

2. Договор аренды находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка могут быть подписаны лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанных договора и соглашения соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.
(в ред. Федеральных законов от 29.12.2010 N 435-ФЗ, от 14.07.2022 N 284-ФЗ)

3. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом.

Для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до пяти лет.
(в ред. Федерального [закона](#) от 05.12.2022 N 507-ФЗ)
(п. 3 в ред. Федерального [закона](#) от 02.12.2013 N 327-ФЗ)

4. В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных [статьями 8 и 10](#) настоящего Федерального закона.

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

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

7. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 18.07.2005 N 87-ФЗ.

8. В пределах срока действия договора аренды при передаче арендатором арендных прав земельного участка в залог согласие участников долевой собственности на это не требуется, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.
(п. 8 введен Федеральным [законом](#) от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

9. Передача арендованного земельного участка в субаренду, передача прав и обязанностей

по договору аренды земельного участка другому лицу, а также передача арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив гражданином или крестьянским (фермерским) хозяйством, являющимися арендаторами земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, не допускаются.

(п. 9 введен Федеральным [законом](#) от 14.07.2022 N 316-ФЗ)

Статья 10. Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным [кодексом](#) Российской Федерации.
(п. 1 в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

2 - 3. Утратили силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный [закон](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ.

4. Гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в [статье 39.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, которые предусмотрены Земельным [кодексом](#) Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 03.07.2016 N 336-ФЗ)

Абзац утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 03.07.2016 N 336-ФЗ.

Абзацы третий - четвертый утратили силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный [закон](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ.

Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

(абзац введен Федеральным [законом](#) от 07.07.2003 N 113-ФЗ)

Абзац утратил силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный [закон](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ.

5. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным организациям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных [народов](#) Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционных

образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.
(в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 27.06.2018 N 164-ФЗ, от 30.04.2021 N 117-ФЗ)

При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.

5.1. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.
(в ред. Федерального закона от 02.12.2013 N 327-ФЗ)

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.
(п. 5.1 введен Федеральным законом от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

5.2. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, занятый агролесомелиоративными насаждениями, в отношении которых осуществлен учет в соответствии со [статьей 20.1](#) Федерального закона от 10 января 1996 года N 4-ФЗ "О мелиорации земель" (далее - учтенные агролесомелиоративные насаждения), предоставляется в аренду без проведения торгов сельскохозяйственной организации в случае осуществления ею сельскохозяйственного производства на смежном земельном участке, гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в случае осуществления ими на смежном земельном участке деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

В случае, если сельскохозяйственная организация, осуществляющая сельскохозяйственное производство на смежном земельном участке, гражданин или крестьянское (фермерское) хозяйство, осуществляющие деятельность крестьянского (фермерского) хозяйства на смежном земельном участке, владеют им на праве аренды, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, занятый учтенными агролесомелиоративными насаждениями, предоставляется им в аренду без проведения торгов на срок, не превышающий срока аренды смежного земельного участка.

В случае, если сельскохозяйственная организация, осуществляющая сельскохозяйственное

производство на смежном земельном участке, гражданин или крестьянское (фермерское) хозяйство, осуществляющие деятельность крестьянского (фермерского) хозяйства на смежном земельном участке, владеют им на праве собственности, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, занятый учтенными агролесомелиоративными насаждениями, предоставляется им в аренду без проведения торгов на срок, установленный [пунктом 3 статьи 9](#) настоящего Федерального закона.

Заявления о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, занятого учтенными агролесомелиоративными насаждениями, рассматриваются в порядке их поступления.

(п. 5.2 введен Федеральным [законом](#) от 04.08.2023 N 463-ФЗ)

6. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды или на праве безвозмездного пользования на срок не менее чем пять лет.

(в ред. Федеральных законов от 18.07.2005 N 87-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Не требуется переоформление видов разрешенного использования в правоустанавливающих документах на земельные участки КФХ, полученных до 01.01.2014 (ФЗ от 28.12.2013 N 446-ФЗ).

7. Приобретение сельскохозяйственными организациями, а также крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения приобретаются в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 15 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий. Законами субъектов Российской Федерации устанавливаются случаи бесплатного предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

(п. 7 введен Федеральным [законом](#) от 18.07.2005 N 87-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 29.12.2010 N 435-ФЗ, от 28.12.2013 N 446-ФЗ)

8. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет сельскохозяйственным организациям, получающим государственную поддержку в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в порядке, установленном [статьей 39.18](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 14.07.2022 N 316-ФЗ, от 08.08.2024 N 319-ФЗ)

Абзац утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 08.08.2024 N 319-ФЗ.

(п. 8 введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 N 354-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

При предоставлении публичного земельного участка из земель сельхозназначения по основаниям, предусмотренным ст. 10.1 настоящего закона, положения ст. 39.18 ЗК РФ не применяются ([Письмо Росреестра от 03.03.2023 N 11-00437/23](#)).

Статья 10.1. Особенности предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности

(введена Федеральным [законом](#) от 14.07.2022 N 316-ФЗ)

1. Гражданин или крестьянское (фермерское) хозяйство наряду со случаями, предусмотренными [статьей 10](#) настоящего Федерального закона, вправе получить в аренду без проведения торгов земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.
(в ред. Федерального [закона](#) от 08.08.2024 N 319-ФЗ)

2. Предоставление гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным [кодексом](#) Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

3. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в аренду на срок до пяти лет.

4. При предоставлении гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности подтверждение отсутствия на территориях иных субъектов Российской Федерации у таких гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства земельного участка не требуется.

5. Заявления о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности рассматриваются в порядке их поступления.

6. Изменение целевого назначения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в аренду гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, не допускается.

7. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии наряду с основаниями, предусмотренными [статьей 39.16](#) Земельного кодекса Российской Федерации, хотя бы одного из следующих оснований:

1) площадь земельного участка, указанного в заявлении о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности (далее - земельный участок, указанный в заявлении), или площадь земельных участков, предоставленных гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, с учетом земельного участка, указанного в заявлении, не соответствует установленным законом субъекта Российской Федерации предельным размерам земельных участков, предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

2) земельный участок, указанный в заявлении, был предоставлен по заявлению о предоставлении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, поступившему ранее.

Статья 11. Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

В случае, если принятие наследства привело к нарушению требований, установленных [статьями 3](#) и (или) [4](#) настоящего Федерального закона, к наследникам применяются требования, установленные [статьей 5](#) настоящего Федерального закона.
(в ред. Федерального [закона](#) от 07.07.2003 N 113-ФЗ)

Глава III. ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 12. Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

(в ред. Федерального [закона](#) от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

1. К сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей [статьей](#), а также [статьями 13](#) и [14](#) настоящего Федерального закона.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе **завещать** свою земельную долю, 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. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.
(в ред. Федерального **закона** от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

Передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещание, отказ от права собственности на земельную долю или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии со **статьей 18** настоящего Федерального закона, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.
(в ред. Федерального **закона** от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

1.1. Отказ от права собственности на земельную долю осуществляется путем подачи заявления в **орган** регистрации прав. Право собственности на земельную долю прекращается с даты **государственной регистрации** прекращения указанного права. Одновременно возникает право собственности на данную земельную долю у муниципального округа, городского округа, городского или сельского поселения по месту расположения земельного участка, от права собственности на земельную долю которого осуществлен отказ, либо в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории у муниципального района.
(п. 1.1 введен Федеральным **законом** от 29.12.2010 N 435-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

2. В случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

3. Предусмотренные настоящей статьей сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.

4. В течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. 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 и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

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, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) информацию о возможности приобретения земельной доли на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования.

В случае, если никто из указанных в настоящем пункте лиц не заключил договор купли-продажи земельной доли, орган местного самоуправления в течение года с момента возникновения права муниципальной собственности на нее обязан выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей при условии ненарушения при этом требований к образуемым земельным участкам.

(п. 4 введен Федеральным [законом](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

5. В случае перехода права собственности на земельную долю к другому лицу внесение изменений в договор аренды земельного участка, в составе которого находится такая земельная доля, не требуется.

(п. 5 введен Федеральным [законом](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

Статья 12.1. Невостребованные земельные доли

(введена Федеральным [законом](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

1. Невостребованной 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 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", не могут быть признаны невестребованными земельными долями по основанию, указанному в настоящем пункте.

(в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

2. Невостребованной земельной долей может быть признана также земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий.

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.12.2022 N 639-ФЗ)

3. Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, составляет список лиц (при их наличии), земельные доли которых могут быть признаны невестребованными по основанию, указанному в [пункте 1](#) настоящей статьи, и земельных долей, которые могут быть признаны невестребованными по основаниям, указанным в [пункте 2](#)

настоящей статьи (далее в целях настоящей статьи - список невостребованных земельных долей).
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

4. Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа 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.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

5. Список невостребованных земельных долей представляется органом местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, на утверждение общему собранию участников долевой собственности.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

6. 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, муниципального округа 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.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

7. 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, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, утверждает такой список самостоятельно.
(в ред. Федеральных законов от 29.12.2022 N 639-ФЗ, от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

8. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 29.12.2022 N 639-ФЗ.

Статья 12.2. Наследование земельных долей

(введена Федеральным [законом](#) от 29.12.2022 N 639-ФЗ)

Наследование земельных долей, в том числе земельных долей, являющихся выморочным имуществом, осуществляется в соответствии с гражданским [законодательством](#).

Статья 13. Образование земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности

(в ред. Федерального [закона](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

1. Участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

КонсультантПлюс: примечание.

О выявлении конституционно-правового смысла п. 2 ст. 13 см. [Постановление КС РФ от 22.04.2014 N 12-П.](#)

2. Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в порядке, установленном [пунктами 4 - 6](#) настоящей статьи.

КонсультантПлюс: примечание.

О выявлении конституционно-правового смысла п. 3 ст. 13 см. [Постановление КС РФ от 22.04.2014 N 12-П.](#)

3. Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

КонсультантПлюс: примечание.

О выявлении конституционно-правового смысла п. 4 ст. 13 см. [Постановление КС РФ от 22.04.2014 N 12-П.](#)

4. Если указанное в [пункте 3](#) настоящей статьи 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.

КонсультантПлюс: примечание.

О выявлении конституционно-правового смысла п. 5 ст. 13 см. [Постановление КС РФ от 22.04.2014 N 12-П.](#)

5. 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, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется.

КонсультантПлюс: примечание.

О выявлении конституционно-правового смысла п. 6 ст. 13 см. [Постановление КС РФ от 22.04.2014 N 12-П.](#)

6. Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном [статьей 13.1](#) настоящего Федерального закона.

7. 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. Отсутствие указанного порядка не является препятствием для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

8. Выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется по правилам, установленным для выдела земельных долей, находящихся в частной собственности.
(в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 352-ФЗ)

Статья 13.1. Проект межевания земельного участка

(введена Федеральным [законом](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

1. Проектом межевания земельного участка или земельных участков определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей (далее также - образуемые земельные участки). Проект межевания земельных участков, подлежащий утверждению общим собранием участников долевой собственности, также 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.

2. Проект межевания земельного участка или земельных участков подготавливается кадастровым инженером. Заказчиком такого проекта межевания может являться любое лицо.

3. [Требования](#) к проекту межевания земельных участков устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.
(в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

4. Предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) работ по подготовке проекта межевания земельного участка или земельных участков могут

устанавливаться субъектами Российской Федерации.

5. Проект межевания земельного участка или земельных участков утверждается решением общего собрания участников долевой собственности либо в случае, указанном в [пункте 4 статьи 13](#) настоящего Федерального закона, решением собственника земельной доли или земельных долей.

Одновременно с решением общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков должно быть принято решение об утверждении перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

6. При подготовке проекта межевания, подлежащего утверждению общим собранием участников долевой собственности, кадастровый инженер обеспечивает 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, муниципального округа или городского округа по месту расположения каждого исходного земельного участка и, если заказчик кадастровых работ не является правообладателем исходного земельного участка или исходных земельных участков, заказчику кадастровых работ возможность ознакомиться с этим проектом до его утверждения и представить предложения о его доработке. Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения.

(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

7. Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

8. Извещение, указанное в [пункте 7](#) настоящей статьи, 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.

9. 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.

10. Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

11. Извещение, указанное в [пункте 10](#) настоящей статьи, должно содержать сведения, предусмотренные [подпунктами 1 - 4 пункта 8](#) настоящей статьи, 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.

12. В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка в соответствии с [пунктами 9 - 11](#) настоящей статьи 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.

13. 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 его личность, 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.

14. 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 орган регистрации прав по месту расположения такого земельного участка.
(в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

15. Споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде.

16. Кадастровые работы в отношении выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка выполняются в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка или земельных участков, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ. В результате кадастровых работ площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на десять процентов.
(в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

Статья 14. Особенности владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой

СОБСТВЕННОСТИ

(в ред. Федерального закона от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

1. Владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

2. Участник долевой собственности может выдать другому лицу нотариально удостоверенную либо заверенную уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, доверенность на совершение юридически значимых действий в отношении принадлежащей данному участнику долевой собственности земельной доли, в том числе на голосование на общем собрании участников долевой собственности.

(в ред. Федерального закона от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

3. Участники долевой собственности на общем собрании могут принять решения:

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 востребованными, и земельных долей, которые могут быть признаны не востребованными;

6) о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка, соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении данного земельного участка или соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее - уполномоченное общим собранием лицо), в том числе об объеме и о сроках таких полномочий;

(в ред. Федеральных законов от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

7) об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой

собственности;

8) об условиях установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности;
(в ред. Федерального [закона](#) от 14.07.2022 N 284-ФЗ)

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;

10) о заключении соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, об отказе заключить соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд либо о предложениях об изменении условий соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.
(пп. 10 введен Федеральным [законом](#) от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

4. Уполномоченное общим собранием лицо подтверждает свои полномочия выпиской из протокола общего собрания участников долевой собственности, содержащего сведения о данном лице (фамилия, имя, отчество, паспортные данные), о видах действий, на совершение которых уполномочено данное лицо, и указание на срок, в течение которого данное лицо осуществляет переданные ему полномочия, или копией такого протокола, заверенными уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. При этом срок осуществления полномочий не может быть более чем три года и данному лицу не может быть передано осуществление полномочий по вопросам, которые в соответствии с настоящей статьей не могут быть решены на общем собрании участников долевой собственности.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

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

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.

Полномочия, предусмотренные настоящим пунктом, могут быть отозваны только по решению общего собрания участников долевой собственности.

5. 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 по правилам, установленным [пунктом 4 статьи 13](#) настоящего Федерального закона, 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.

КонсультантПлюс: примечание.

Ст. 14.1 (ред. от 29.12.2017) **не применяется** при созыве и проведении общего собрания, сообщение о проведении которого опубликовано до 30.03.2018.

Статья 14.1. Общее собрание участников долевой собственности

(введена Федеральным **законом** от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

1. Общее собрание участников долевой собственности (далее - общее собрание) проводится по предложению участника долевой собственности, либо лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, либо органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Общее собрание принимает решения по вопросам, указанным в **пункте 3 статьи 14** настоящего Федерального закона.

(в ред. Федерального **закона** от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

2. Участники долевой собственности извещаются органом местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, о проведении общего собрания посредством опубликования соответствующего сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и размещения такого сообщения на официальном сайте соответствующего органа местного самоуправления в сети "Интернет" (при его наличии) не позднее чем за сорок дней до дня проведения общего собрания, а в случае проведения повторного общего собрания - не позднее чем за тридцать дней до дня его проведения. Не позднее дня опубликования сообщения о проведении общего собрания объявление также должно быть размещено на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. О проведении общего собрания по предложению участника долевой собственности или лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, уведомляется в письменной форме.

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2017 N 447-ФЗ, от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

3. Указанные в **пункте 2** настоящей статьи 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.

4. Если в предлагаемую повестку дня общего собрания включаются вопросы об утверждении проекта межевания земельных участков, указанные в [пункте 2](#) настоящей статьи сообщением и уведомлением о проведении общего собрания должны содержать также информацию, предусмотренную [пунктом 8 статьи 13.1](#) настоящего Федерального закона.

4.1. Общее собрание вправе принимать решения только по вопросам, которые включены в повестку дня общего собрания. Общее собрание не вправе изменять повестку дня общего собрания.

Не допускается включение в повестку дня общего собрания вопросов, которые предусмотрены [подпунктами 7, 8 и 10 пункта 3 статьи 14](#) настоящего Федерального закона, если решение по ним принято менее трех месяцев назад.

Решения общего собрания, отменяющие и (или) изменяющие ранее принятые решения общего собрания, должны содержать указание на такие решения.
(п. 4.1 введен Федеральным [законом](#) от 29.12.2017 N 447-ФЗ)

5. Общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 50 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 ред. Федерального [закона](#) от 29.12.2017 N 447-ФЗ)

5.1. В случае, если общее собрание не состоялось в связи с тем, что количества участников долевой собственности, необходимого для обеспечения его правомочности, недостаточно в соответствии с [пунктом 5](#) настоящей статьи, повторное общее собрание с той же повесткой дня считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности, составляющие не менее чем 30 процентов их общего числа, или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющие более чем 50 процентами таких долей.
(п. 5.1 введен Федеральным [законом](#) от 29.12.2017 N 447-ФЗ)

5.2. Повторное общее собрание участников долевой собственности может быть проведено не позднее двух месяцев после несостоявшегося общего собрания.

С даты опубликования органом местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, сообщения о проведении общего собрания в соответствии с [пунктом 2](#) настоящей статьи и до даты проведения этого общего собрания созыв и проведение общего собрания, повестка дня которого содержит аналогичные вопросы, не допускаются.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

(п. 5.2 введен Федеральным [законом](#) от 29.12.2017 N 447-ФЗ)

6. 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 в соответствии с [пунктом 5](#) настоящей статьи, 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.

7. Только лица, представившие документы, удостоверяющие личность, документы, удостоверяющие право на земельную долю, а также документы, подтверждающие полномочия этих лиц, могут принять участие в голосовании. Ответственность за обеспечение допуска к голосованию несет уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

8. Решения принимаются общим собранием открытым голосованием. При наличии в повестке дня общего собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение.
(в ред. Федерального [закона](#) от 29.12.2017 N 447-ФЗ)

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 (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), или большинство участников общего собрания.

9. В целях проведения общего собрания орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, 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 в соответствии с положениями [статьи 15](#) настоящего Федерального закона (если ранее данные доли были выражены разными способами), составление и хранение протоколов, иных документов общего собрания.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

10. Уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, участвует в организации и проведении общего собрания, в том числе:
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

1) осуществляет проверку надлежащего извещения участников долевой собственности о проведении общего собрания и соответствия повестки дня общего собрания требованиям настоящего Федерального закона;

2) удостоверяет полномочия присутствующих на собрании лиц;

3) председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;

4) обеспечивает соблюдение требований настоящего Федерального закона к порядку проведения общего собрания;

5) разъясняет участникам долевой собственности их права и обязанности при проведении общего собрания;

6) подписывает протокол общего собрания;

7) участвует в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса.
(п. 10 в ред. Федерального [закона](#) от 29.12.2017 N 447-ФЗ)

11. Принятое общим собранием решение оформляется протоколом. 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 поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, присутствовавшим на общем собрании.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

12. 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, муниципального округа 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.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, размещает протокол общего собрания на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) и на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, не позднее десяти дней после даты проведения общего собрания.
(абзац введен Федеральным [законом](#) от 29.12.2017 N 447-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

13. Заверенные уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, 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 ред. Федерального [закона](#) от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

Глава IV. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 15. Понятие земельной доли

1. Земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.
(в ред. Федерального закона от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

2. Определение размеров земельных долей в виде простой правильной дроби, в гектарах или балло-гектарах является юридически действительным.
(п. 2 введен Федеральным законом от 29.12.2010 N 435-ФЗ; в ред. Федерального закона от 14.07.2022 N 316-ФЗ)

2.1. Земельная доля, выраженная в гектарах или балло-гектарах, подлежит определению в виде простой правильной дроби.
(п. 2.1 введен Федеральным законом от 14.07.2022 N 316-ФЗ)

3. В целях принятия решений о подсчете голосов участников долевой собственности размеры земельных долей должны быть определены единым способом в соответствии со следующими условиями:

1) площадь земельного участка определяется как площадь, указанная в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о таком земельном участке;
(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

2) при определении одним способом размеры земельных долей должны быть не менее чем размеры равноценных земельных долей, определенных 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) утратил силу с 1 марта 2023 года. - Федеральный закон от 14.07.2022 N 316-ФЗ;

4) 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.
(п. 3 введен Федеральным законом от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

4. **Порядок** определения размеров земельных долей, выраженных в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби устанавливается Правительством Российской Федерации.
(п. 4 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 352-ФЗ; в ред. Федерального закона от 14.07.2022 N 316-ФЗ)

Статья 16. Регулирование отношений, связанных с договорами аренды земельных долей, заключенными до вступления в силу настоящего Федерального закона

1. Договоры аренды земельных долей, заключенные до вступления в силу настоящего

Федерального закона, должны быть приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 2 [статьи 9](#) настоящего Федерального закона в течение восьми лет со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.
(в ред. Федеральных законов от 07.03.2005 N 10-ФЗ, от 05.02.2007 N 11-ФЗ, от 30.12.2008 N 297-ФЗ)

2. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ.

3. Приведение таких договоров аренды в соответствие с указанными правилами может осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально.
(п. 3 введен Федеральным [законом](#) от 18.07.2005 N 87-ФЗ)

Статья 17. Утратила силу. - Федеральный [закон](#) от 13.05.2008 N 66-ФЗ.

Статья 18. Документы, удостоверяющие право на земельную долю

Свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального [закона](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре недвижимости.
(в ред. Федерального [закона](#) от 29.12.2022 N 639-ФЗ)

Статья 19. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу через шесть месяцев после его официального опубликования.

Статья 19.1. Применение отдельных положений настоящего Федерального закона

(введена Федеральным [законом](#) от 07.07.2003 N 113-ФЗ)

1. В случае, если на день вступления в силу настоящего Федерального закона субъектом Российской Федерации не принят закон, обеспечивающий реализацию настоящего Федерального закона, на территории такого субъекта Российской Федерации применяются следующие правила:

1) приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренная [пунктом 4 статьи 1](#) настоящего Федерального закона, осуществляется с 1 января 2004 года;

2) минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренные [пунктом 1 статьи 4](#) настоящего Федерального закона, приравниваются к минимальным размерам земельных участков, устанавливаемым для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства;
(в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

3) максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, предусмотренный [пунктом 2 статьи 4](#) настоящего Федерального закона, устанавливается равным 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района, муниципального округа или городского округа;
(в ред. Федеральных законов от 18.07.2005 N 87-ФЗ, от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

4) полномочия субъектов Российской Федерации, предусмотренные [пунктом 3 статьи 5](#), [пунктом 3 статьи 6](#), [пунктом 1 статьи 8](#), [пунктом 2 статьи 12](#) и [пунктом 3 статьи 13](#) настоящего Федерального закона, относятся к компетенции высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;

5) средствами массовой информации, в которых в соответствии с [пунктом 2 статьи 10](#), [пунктом 2 статьи 12](#), [пунктом 1 статьи 13](#) и [статьей 14](#) настоящего Федерального закона предусмотрено опубликование сообщений, являются источник официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации и (или) источник официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

2. Положения настоящей статьи действуют до вступления в силу закона субъекта Российской Федерации, регулирующего указанные правоотношения.

3. Если до 1 июля 2012 года участники долевой собственности не приняли решение об утверждении проекта межевания земельных участков или не зарегистрировали свое право собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения данного земельного участка имеет право:
(в ред. Федеральных законов от 29.12.2022 N 639-ФЗ, от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

1) провести общие собрания с внесением в повестки дня этих собраний вопросов, указанных в [пункте 3 статьи 14](#) настоящего Федерального закона;

2) обеспечить подготовку проекта межевания земельных участков;

3) обеспечить проведение кадастровых работ по образованию земельных участков, предусмотренных утвержденным решением общего собрания проектом межевания земельных участков.
(п. 3 введен Федеральным [законом](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

4. Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, обязан предоставлять бесплатно сведения, необходимые для подготовки проекта межевания земельных участков, в том числе сведения, запрошенные им из органа регистрации прав при наличии следующих условий:
(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

1) принятие общим собранием решения о подготовке проекта межевания земельных участков;

2) принятие общим собранием решения о лице, указанном в [подпункте 6 пункта 3 статьи 14](#)

настоящего Федерального закона;

3) заключение договора на подготовку проекта межевания земельных участков.
(п. 4 введен Федеральным [законом](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

5. Сведения, указанные в [пункте 4](#) настоящей статьи, предоставляются бесплатно в месячный срок уполномоченному общим собранием лицу на основании его заявления, к которому должны быть приложены документы, подтверждающие наступление условий, предусмотренных [пунктом 4](#) настоящей статьи.
(п. 5 введен Федеральным [законом](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

6. В случае расположения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на межселенной территории полномочия органа местного самоуправления поселения, предусмотренные настоящим Федеральным законом, осуществляет орган местного самоуправления муниципального района.
(п. 6 введен Федеральным [законом](#) от 29.12.2010 N 435-ФЗ)

7. До 1 января 2030 года при продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, которые отнесены в результате изменения границ города федерального значения Москвы к землям населенных пунктов, преимущественное право покупки таких земельных участков имеет город федерального значения Москва. Указанное право реализуется в порядке, установленном [статьей 8](#) настоящего Федерального закона.
(п. 7 введен Федеральным [законом](#) от 29.06.2012 N 96-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 26.12.2024 N 486-ФЗ)

8. Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, с 1 марта 2025 года определяет размеры земельных долей, выраженные в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби в соответствии с порядком, предусмотренным [пунктом 4 статьи 15](#) настоящего Федерального закона.
(п. 8 введен Федеральным [законом](#) от 14.07.2022 N 316-ФЗ)

9. Результаты определения размеров долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, выраженных в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби утверждаются решением органа местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.
(п. 9 введен Федеральным [законом](#) от 14.07.2022 N 316-ФЗ)

10. Решение об утверждении результатов определения размеров долей в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, выраженных в гектарах или балло-гектарах, в виде простой правильной дроби публикуется в трехдневный срок с даты его принятия органом местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа, принявшим такое решение, в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и размещается на официальном сайте этого органа в сети "Интернет" (при его наличии).
(п. 10 введен Федеральным [законом](#) от 14.07.2022 N 316-ФЗ)

11. Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа, принявший решение об утверждении результатов определения размеров долей,

предусмотренное [пунктом 10](#) настоящей статьи, по истечении тридцати дней с даты опубликования такого решения обеспечивает внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении размера доли в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

(п. 11 введен Федеральным [законом](#) от 14.07.2022 N 316-ФЗ)

Статья 19.2. Предоставление земельных участков, выделенных в счет невостробованных земельных долей и право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло до 1 июля 2011 года

(введена Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 N 245-ФЗ)

Земельные участки, выделенные в счет невостробованных земельных долей и право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло до 1 июля 2011 года, предоставляются в порядке и на условиях, предусмотренных [пунктом 5.1 статьи 10](#) настоящего Федерального закона, за исключением положения о сроке подачи заявления о предоставлении земельного участка без торгов. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее чем до 1 марта 2016 года обязан опубликовать в порядке, предусмотренном [пунктом 5.1 статьи 10](#) настоящего Федерального закона, и разместить на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию о возможности и об условиях приобретения таких земельных участков.

Статья 19.3. Особенности оборота невостробованных земельных долей

(введена Федеральным [законом](#) от 29.12.2022 N 639-ФЗ)

1. Орган местного самоуправления поселения или муниципального, городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, вправе до 1 января 2025 года обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные невостробованными в порядке, установленном [статьей 12.1](#) настоящего Федерального закона.

2. С 1 января 2025 года лицо, чья земельная доля признана невостробованной, утрачивает право собственности на такую земельную долю, а поселение или муниципальный, городской округ, на территории которых расположен земельный участок, земельная доля которого признана невостробованной, либо муниципальный район в случае, если земельный участок, земельная доля которого признана невостробованной, расположен на межселенной территории, приобретает на указанную земельную долю право муниципальной собственности, за исключением невостробованной земельной доли, в отношении которой подано исковое заявление о признании права муниципальной собственности в соответствии с [пунктом 1](#) настоящей статьи.

3. До 1 января 2025 года орган местного самоуправления поселения или муниципального, городского округа, на территории которых расположен земельный участок, земельная доля которого признана невостробованной, имеет право принимать участие в общем собрании участников долевой собственности в порядке, предусмотренном [статьей 14.1](#) настоящего Федерального закона, от имени лиц, чьи земельные доли в соответствии со [статьей 12.1](#) настоящего Федерального закона признаны невостробованными. Полномочия представителя органа местного самоуправления поселения или муниципального, городского округа подтверждаются соответствующей доверенностью и утвержденным списком невостробованных

земельных долей.

4. До 1 января 2025 года орган местного самоуправления поселения или муниципального, городского округа, на территории которых расположен земельный участок, выделенный в счет не востребовавшей земельной доли, имеет право передавать в аренду такой земельный участок в **порядке**, установленном земельным законодательством.

Статья 20. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

1. Президенту Российской Федерации и Правительству Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.

2. Правительству Российской Федерации в течение шести месяцев принять нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации
В.ПУТИН

Москва, Кремль

24 июля 2002 года

N 101-ФЗ
