



# ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Комитет по экономической политике

## РЕШЕНИЕ

От 15.11.2011 № РК4-72-

Проект

Об экспертном заключении от 11.10.2011 № 1434 Управления Министерства юстиции Российской Федерации по Томской области

Рассмотрев экспертное заключение от 11.10.2011 № 1434 Управления Министерства юстиции Российской Федерации по Томской области на Закон Томской области от 13.10.2003 г. № 135-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области»,

Комитет по экономической политике РЕШИЛ:

1. Принять экспертное заключение от 11.10.2011 № 1434 Управления Министерства юстиции Российской Федерации по Томской области на Закон Томской области, от 13.10.2003 г. № 135-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области» к сведению.

2. Направить настоящее решение в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Томской области.

Председатель комитета

А.Б.Куприянец



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Управление Министерства юстиции  
Российской Федерации  
по Томской области

Председателю Законодательной Думы  
Томской области  
Мальцеву Б.А.

Пушкина ул., 3, г. Томск, 634003

тел./факс: 65-89-71

19.10.2011

№ 02-0400-4586

На № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ** *№ 1434 от 11.10.2011*

на Закон Томской области от 13.10.2003 г. № 135-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области» (в редакции Законов Томской области от 14.05.2005 г. № 82-ОЗ, от 13.04.2006 г. № 69-ОЗ, от 13.02.2008 г. № 25-ОЗ, от 03.09.2008 г. № 174-ОЗ, от 05.02.2009 г. № 5-ОЗ, от 07.07.2009 г. № 106-ОЗ, от 08.08.2011 г. № 165-ОЗ).

Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Томской области на основании Положения о Министерстве юстиции Российской Федерации, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 13.10.2004 г. № 1313 «Вопросы Министерства юстиции Российской Федерации», Положения об Управлении Министерства юстиции Российской Федерации по субъекту (субъектам) Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 21.05.2009 г. № 147 «Об утверждении Положения об Управлении Министерства юстиции Российской Федерации по субъекту (субъектам) Российской Федерации и Перечня управлений Министерства юстиции Российской Федерации по субъектам Российской Федерации», провело правовую экспертизу Закона Томской области от 13.10.2003 г. № 135-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области» (в редакции Законов Томской области от 14.05.2005 г. № 82-ОЗ, от 13.04.2006 г. № 69-ОЗ, от 13.02.2008 г. № 25-ОЗ, от 03.09.2008 г. № 174-ОЗ, от 05.02.2009 г. № 5-ОЗ, от 07.07.2009 г. № 106-ОЗ, от 08.08.2011 г. № 165-ОЗ) (далее - Закон).

В ходе проведения правовой экспертизы установлено следующее.

Представленный на правовую экспертизу Закон является нормативным правовым актом, поскольку содержит правила поведения (правовые нормы),

адресованные неопределенному кругу лиц и рассчитанные на неоднократное применение.

Поводом для проведения правовой экспертизы послужило принятие Законодательной Думой Томской области Закона Томской области от 08.08.2011 г. № 165-ОЗ «О внесении изменений в Закон Томской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области».

Предметом правового регулирования анализируемого Закона являются земельные отношения.

Рассматриваемый Закон принят в целях регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения в Томской области.

Согласно п.п. «в», «к» ч. 1 ст. 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, а также земельное право находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

По предметам совместного ведения издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативные акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам (ч. 2, ч. 5 ст. 76 Конституции Российской Федерации).

Правовое регулирование указанных общественных отношений на федеральном уровне основывается на Конституции Российской Федерации и осуществляется:

Гражданским кодексом Российской Федерации (часть 1) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в редакции Федерального закона от 06.04.2011 г. № 65-ФЗ),

Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в редакции Федерального закона от 21.07.2011 г. № 257-ФЗ);

Федеральным законом от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в редакции Федерального закона от 29.12.2010 г. № 435-ФЗ),

Федеральным законом от 06.10.1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 25.07.2011 г. № 263-ФЗ).

Отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения) регулирует земельное законодательство (ч. 1 ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации).

Земельное законодательство состоит из Земельного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации (ч. 1 ст. 2 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 3 ст. 2 Земельного кодекса Российской Федерации на основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, законов субъектов Российской Федерации органы исполнительной власти

субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

Полномочия субъектов Российской Федерации в области регулирования земельных отношения определены ст. 10 Земельного кодекса Российской Федерации, к которым, в частности, относятся: резервирование, изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов Российской Федерации; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации; иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления. Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

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, регулирует Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон № 101-ФЗ).

В силу ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 101-ФЗ 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, названным Федеральным законом и другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

Общие принципы осуществления нормотворческой деятельности органами государственной власти субъектов Российской Федерации закреплены в Федеральном законе от 06.10.1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».

Согласно пп. «б» п. 1 ст. 5 указанного Федерального закона к полномочиям законодательного (представительного) органа государственной

власти субъекта Российской Федерации относится законодательное регулирование по предметам ведения субъекта Российской Федерации и предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в пределах полномочий субъекта Российской Федерации.

В соответствии с пп. 10), 10.1) п. 2 ст. 26.3 названного Федерального закона определено, что к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации по предметам совместного ведения, осуществляемым данными органами самостоятельно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации (за исключением субвенций из федерального бюджета), относится планирование использования земель сельскохозяйственного назначения, перевода земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в федеральной собственности, в другие категории земель, а также резервирование земель, изъятие земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации;

На основании ч. 1 ст. 58 Устава (Основного Закона) Томской области постоянно действующим высшим и единственным законодательным (представительным) органом государственной власти Томской области является Законодательная Дума Томской области.

Согласно ч. 4 ст. 64 Устава (Основного Закона) Томской области Законодательная Дума Томской области решает вопросы, отнесенные к ее ведению федеральными законами и законами области.

Таким образом, Закон принят Законодательной Думой Томской области в пределах компетенции, установленной федеральным и областным законодательством.

Принятие анализируемого акта необходимо для регулирования указанных выше общественных отношений и достаточно для достижения названных целей.

Форма нормативного правового акта соответствует ч. 1 ст. 65 Устава (Основного Закона) Томской области, согласно которой Законодательная Дума Томской области принимает законы.

В части соответствия текста Закона правилам юридической техники замечаний нет.

Первоначальный текст документа опубликован в издании «Официальные ведомости Государственной Думы Томской области» № 23 (84), 25 октября 2003 г.

Порядок официального опубликования рассматриваемого Закона соответствует порядку, установленному ст. 6 Закона Томской области от 12.05.2000 г. № 19-ОЗ «О порядке опубликования и вступления в силу законов и иных нормативных правовых актов Томской области».

В ходе правовой экспертизы Закона выявлено несоответствие его отдельных норм федеральному законодательству.

**1. Абзацем 1 статьи 7 Закона установлено, что земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят принудительно у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет. Случаи ненадлежащего использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.**

Однако в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения», вступившего в силу с 01 июля 2011 года, названная норма Закона Томской области вступила в противоречие с федеральным законодательством.

Так, согласно ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке **в случае, если земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки.** Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и критерии значительного ухудшения экологической обстановки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Кроме того, в силу ч. 4 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке **в случае, если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.** Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Также частью 5 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ определен период времени, который не включается в трехгодичный срок, установленный частью 4 указанной статьи.

Таким образом, действующая редакция рассматриваемого Закона Томской области сужает, по сравнению с федеральным законодательством, перечень оснований для принудительного изъятия земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника.

2. Абзацем 2 статьи 7 Закона установлено, что заявление о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в случае его ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет **направляется в суд органом местного самоуправления муниципального района (городского округа) по месту нахождения земельного участка**, а в случаях, когда такой земельный участок находится в муниципальной собственности - специальным уполномоченным областным органом в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Вместе с тем, со дня вступления в силу Федерального закона от 29.12.2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» **правом обращения в суд с указанным заявлением обладает лишь орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации** (ч. 8 ст. 6 Федерального закона № 101-ФЗ).

3. Статья 11 рассматриваемого Закона Томской области посвящена выделению земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Частью 1 статьи 11 Закона установлено, что в средствах массовой информации, определенных в статье 9 Закона, **опубликовываются сообщения участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли.**

Вместе с тем, Федеральным законом от 29.12.2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» существенно изменена процедура выделения земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Так, статьями 13 и 13.1. Федерального закона № 101-ФЗ предусмотрена процедура составления и утверждения проекта межевания земельного участка или земельных участков, которым определяются размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей.

Частями 7, 10 ст. 13.1 Федерального закона № 101-ФЗ установлено, что в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, **опубликовывается извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков**, а также **извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка**, которые также направляются участникам долевой собственности.

4. Частью 2 статьи 11 рассматриваемого Закона установлено, что споры о местоположении выделяемого земельного участка разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается Администрацией

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

Вместе с тем, процедура подачи возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка урегулирована частями 11-14 статьи 13.1 Федерального закона № 101-ФЗ, введенной Федеральным законом от 29.12.2010 г. № 435-ФЗ.

Согласно части 15 статьи 13.1 Федерального закона № 101-ФЗ споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде.

Из приведенных норм Федерального закона № 101-ФЗ следует, что **субъекты Российской Федерации лишены права установления согласительных процедур для разрешения разногласий по вопросу местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка и определения порядка их проведения.**

5. Статьей 12 рассматриваемого Закона установлены особенности определения порядка владения и пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности.

Названной статьей предусмотрено, что решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности. Участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения о проведении общего собрания участников долевой собственности **не позднее чем за 30 дней** до дня его проведения уведомляются в письменной форме (почтовые открытки, письма) и посредством размещения соответствующих объявлений на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности, или опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных в статье 9 Закона.

Вместе с тем особенности владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, установлены статьей 14 Федерального закона № 101-ФЗ (в редакции Федерального закона от 29.12.2010 г. № 435-ФЗ).

Согласно ч. 1 ст. 14 Федерального закона № 101-ФЗ 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.

Полномочия общего собрания участников долевой собственности конкретизированы в ч. 3 названной статьи, а порядок извещения заинтересованных лиц о проведении общего собрания собственников регламентирован частями 2, 3 статьи 14.1 Федерального закона № 101-ФЗ.



Так, в соответствии с ч. 2 ст. 14.1 Федерального закона № 101-ФЗ, участники долевой собственности **извещаются органом местного самоуправления поселения 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.** 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 или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, уведомляется в письменной форме.**

Таким образом, после вступления в силу Федерального закона № 435-ФЗ на федеральном уровне более детально регламентированы вопросы владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности, полномочия общего собрания собственников земельного участка, а также вопросы проведения общего собрания собственников земельного участка, в связи с чем нормы ст. 12 рассматриваемого Закона Томской области вступили в противоречие с Федеральным законом № 101-ФЗ.

На основании изложенного предлагаем привести Закон Томской области от 13.10.2003 г. № 135-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области» в соответствие с федеральным законодательством, о результатах рассмотрения настоящего экспертного заключения сообщить в наш адрес.

Заместитель начальника Управления



Е.Г. Карташова



## ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГУБЕРНАТОРА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленина пл., д. 6, г.Томск, 634050, тел. (3822) 510-564, 513-987, тел/факс (3822) 510-526  
E-mail: refse@tomsk.gov.ru, http://www.tomsk.gov.ru, телеграф Томск-50, телегайн 128222 «Якста»  
ОКПО 44239015, ОГРН 1027000918218, ИНН/КПП 7017069388/701701001

10.11.2011 № ОК-08-3210

на № 3-080/2898-11 от 25.10.2011

О подготовке законопроекта

Заместителю Председателя  
Законодательной Думы  
Томской области

А.Б.Куприянцу

Уважаемый Александр Брониславович!

На Ваше обращение о представлении предложений по внесению изменений в Закон Томской области от 13.10.2003 № 135-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области» в части приведения его в соответствие с федеральным законодательством, сообщаем.

Федеральным законом от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» внесены существенные изменения и дополнения в порядок оборота земель сельскохозяйственного назначения, в том числе в части порядка принудительного изъятия земель сельскохозяйственного назначения, процедуры образования и выдела земельных участков, находящихся в долевой собственности граждан, а также порядка владения, пользования и распоряжения такими земельными участками.

В связи с тем, что вышеперечисленные отношения уже урегулированы федеральным законодательством, считаем необходимым из Закона Томской области № 135-ОЗ исключить положения, дублирующие положения Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Таким образом, будут исключены и установленные Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Томской области (экспертное заключение от 11.10.2011 № 1434) противоречия с федеральным законодательством.

При этом, в указанном Законе предлагаем в более полной мере урегулировать вопросы, отнесенные к полномочиям субъектов Российской Федерации, в том числе:

установить порядок определения размера выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы;

определить средства массовой информации для опубликования извещений о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков, а также извещений о необходимости согласования проекта межевания земельных участков;

|   |
|---|
| Законодательная Дума<br>Томской области<br>Дата 10.11.2011 Время 14:54<br>№5246/0808-11 |
|---|

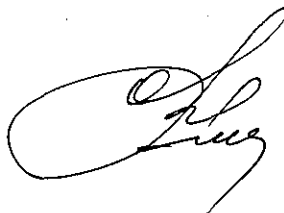
установить для арендаторов цену приобретения земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, при условии надлежащего использования ими этого земельного участка в течении трех лет с момента заключения договора аренды;

установить коэффициенты при определении единым способом размеров земельных долей, выраженных в гектарах или баллах для различных сельскохозяйственных угодий;

установить случаи предоставления в собственность физическим и юридическим лицам на возмездной и безвозмездной основе земельных участков, находящихся в фонде перераспределения земель и т.д.

В связи с тем, что часть вопросов, предлагаемых к законодательному регулированию, затрагивает интересы муниципальных образований Томской области, Департаментом по социально-экономическому развитию села Томской области проводится работа по сбору и обобщению их предложений. По результатам анализа полученной информации Администрация Томской области планирует подготовить проект Закона Томской области «О внесении дополнений в Закон Томской области от 13.10.2003 № 135-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Томской области» и направить его в установленном порядке для рассмотрения в Законодательную Думу Томской области в срок до 30.12.2011.

С уважением,



О.В.Козловская