

ОСОБЕННОСТИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

И. А. Зубрилова – начальник Омского отдела
Управления Федеральной регистрационной служ-
бы по Омской области;

О. В. Анохина – преподаватель кафедры граж-
данского права Омского юридического института

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) земли в Российской Федерации подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса, которые определяют их целевое использование.

Отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом категорий является обяза-
тельным.

В случае если категория земель указана не в документах государственного кадастра недвижимости, а в правоустанавливающих документах на земельные участки или документах, удостоверяющих права на землю, внесение изменений в документы государственного кадастра недвижимости и в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) осуществляется на основании правоустанавливающих документов на земельные участки или документов, удостоверяющих права на землю, по заявлениям правообладателей земельных участков.

При наличии противоречия между данными о принадлежности земельных участков к землям определенной категории, указанными в документах государственного кадастра недвижимости, и данными, содержащимися в правоустанавливающих

документах на земельные участки или документах, удостоверяющих права на землю, если такие документы получены до вступления в силу Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон о переводе), отнесение земельных участков к землям определенной категории осуществляется на основании данных, указанных в правоустанавливающих документах на земельные участки или документах, удостоверяющих права на землю, по заявлениям правообладателей земельных участков.

Если категория земель не определена в документах государственного кадастра недвижимости, правоустанавливающих документах на земельный участок или документах, удостоверяющих права на землю, принимается нормативный правовой акт органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к землям определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он предоставлялся.

Земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов, а вне границ населенных пунктов – к определенной категории земель в зависимости от документально подтвержденного фактического использования земельного участка.

Отнесение земельного участка к определенной категории земель в двух последних случаях осуществляется в порядке, установленном ст.ст. 2, 3, 4, 5 и 15 Закона о переводе.

Сведения о принадлежности земельного участка к определенной категории земель бесплатно вносятся в государственный кадастр недвижимости по заявлению правообладателя земельного участка в течение 30 дней. Внесение изменений в записи ЕГРП об отнесении земельного участка к определенной категории земель осуществляется в порядке, установленном ст. 21 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Однако в настоящее время в Омской области зонирование территорий не проведено, в связи с чем отсутствует перечень видов разрешенного использования, из которого собственник мог бы выбрать без дополнительных разрешений и согла-

сований с органами, осуществляющими распоряжение земельными участками.

Таким образом, вид разрешенного использования тем или иным земельным участком определяется органами, осуществляющими распоряжение земельным участком.

Что касается перевода земель из одной категории в другую, то он проводится в соответствии с правилами ст. 8 Земельного кодекса.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, закрепленном Земельным кодексом и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Перевод земель иных категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов осуществляется путем установления или изменения в порядке, определенном Земельным кодексом и законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, границ туристско-рекреационной особой экономической зоны.

Порядок перевода земель из одной категории в другую установлен Законом о переводе земель. Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую по инициативе заявителя заинтересованным лицом подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую (далее также – ходатайство) в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства. Содержание ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и состав прилагаемых к нему документов определяют органами государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земель, находящихся в собственности Российской Федерации; уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в отношении иных земель.

При переводе по инициативе публичных субъектов исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления ходатайствуют о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую без согласия правообладателей земельных участков в случаях перевода земельных участков из состава земель одной категории в другую для создания особо охраняемых природных территорий без изъятия земельных участков у их правообладателей либо в связи с установлением или изменением черты населенных пунктов.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие акт о переводе земель или земельных участков, обязаны в течение пяти дней со дня его принятия направить копию такого акта в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, или, если иное не установлено Правительством Российской Федерации, в подведомственное данному федеральному органу исполнительной власти государственное учреждение.

О внесенных изменениях орган кадастрового учета уведомляет заинтересованных правообладателей земельных участков с указанием акта о переводе земель или земельных участков, а также органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для внесения в течение семи дней изменений в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую в записи ЕГРП.

Однако в настоящее время органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, не уведомляют органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, о внесенных изменениях. Поэтому для приведения записей ЕГРП в соответствие с принятыми актами правообладателям необходимо подать заявление о внесении соответствующих изменений. Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения изменений о таком переводе в записи ЕГРП.

Переоформления правоустанавливающих документов на земельные участки, в отношении которых приняты акты о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, не требуется.

В свидетельствах о государственной регистрации прав на земельные участки, являющихся правоподтверждающими документами, в соответствии с Правилами ведения ЕГРП и Инструкцией по заполнению свидетельств указание категории обязательно. В случае изменения категории правообладатель может обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для получения повторного свидетельства с соответствующими изменениями.

При необходимости изменения целевого назначения земельного участка в связи с его изъятием, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд перевод этого земельного участка из состава земель одной категории в другую осуществляется после его изъятия, выкупа.

Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления до предоставления заинтересованному гражданину или юридическому лицу изъятых, в том числе путем выкупа, земельного участка обязаны осуществить его перевод из состава земель определенной категории в категорию, обеспечивающую разрешенное использование этого земельного участка по целевому назначению.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями; некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями; казачьими обществами; опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений; общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни. Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель. Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд: при добровольном отказе от земельного участка; если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства; при принудительном изъятии земельного участка.

Сведения о наличии земель в фонде перераспределения земель являются общедоступными.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения могут также предоставляться гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства.

Гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с Земельным кодексом, Федеральным законом от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства предоставляются земельные участки на основании Земельного кодекса и Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, ого-

роднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Гражданам, желающим вести личное подсобное хозяйство, земельные участки предоставляются в соответствии с Земельным кодексом и Федеральным законом от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Условия предоставления гражданам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для сенокосения и выпаса скота устанавливаются Земельным кодексом и Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте), а также законами субъектов Российской Федерации. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Законом об обороте и законами субъектов Российской Федерации. Так, именно в Законе Омской области от 8 февраля 2006 г. № 731-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области» (далее – Закон Омской области) определяются предельные размеры и требования к местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются в размере 0,04 га. Не допускается выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий и (или) осушаемых земель, если размер выделяемого в натуре (на местности) земельного участка из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий меньше размера площади поливных участков, установленных проектами оросительных систем для применяемых дождевальных машин, а для осушаемых земель – предельного минимального размера земельного участка, ограниченного осушительными каналами. Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района Омской области и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, устанавливается равным 20 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории на дату предоставления и (или) приобретения.

Закон об обороте содержит требования к субъектам, которые могут обладать правом собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

В соответствии со ст. 3 Закона об обороте иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юриди-

ческих лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. 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 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 Закона об обороте, должно быть осуществлено в течение года со дня вступления в силу данного Федерального закона.

Земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенные после вступления в силу Закона об обороте, 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 случае если при нарушении требований 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, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан в течение десяти дней в письменной форме известить об этом орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

Орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже на торгах (конкурсах, аукционах) земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. В случае отсут-

ствия 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, муниципальное образование по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены Земельным кодексом. Принудительное прекращение аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Земельного кодекса и Гражданского кодекса Российской Федерации. Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования или неиспользования в соответствии с целевым назначением в течение трех лет.

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 государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления. В аренду могут быть переданы прошедшие государственного кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности. В случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды такого земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверен-

ностей, выданных ему участниками долевой собственности и удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенных нотариально. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет. Законом Омской области также установлен минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий, предоставляемого под сенокосы, для выпаса скота, огородничества либо на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, составляет 11 месяцев.

Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий, предоставляемого для иных целей, составляет пять лет. 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. 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. Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается. 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.

При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеют преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме вышший 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 90 дней. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении. 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 30 дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении. При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьёй.

Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна. Статьи 18 Закона Омской области установлены отдельные права муниципальных образований Омской области в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения. При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения муниципальное образование Омской области имеет преимущественное право покупки такого земельного участка, за исключением случаев продажи с публичных торгов, если данный земельный участок располагается на землях, необходимых для развития населенных пунктов в соответствии с документами территориального планирования или для создания особо охраняемых природных территорий местного значения. Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, указанного в настоящем пункте, обязан известить муниципальное образование Омской области о намерении продать земельный участок в порядке, предусмотренном федеральным законом.

Городское или сельское поселение принимает решение об образовании земельного участка за счет выделения земельных долей, собственники которых не распоряжались ими в течение трех и более лет с момента приобретения прав на земельную долю (невостребованные земельные доли), если иное не предусмотрено федеральным законом. Городское или сельское поселение вправе направить в суд заявление о признании права собственности городского, сельского поселения на указанный земельный участок, если иное не предусмотрено федеральным законом. Статьей 19 Закона Омской области предусмотрен порядок реализации преимущественного права покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения Омской областью. Извещения продавцов о продаже земельных участков из земель

сельскохозяйственного назначения с предложением об их приобретении Омской областью, поступившие в Правительство Омской области, направляются в специально уполномоченный орган для рассмотрения и принятия решения. Решение специально уполномоченного органа о покупке земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения направляется продавцу такого земельного участка с приложением проекта договора купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в течение трех дней со дня принятия указанного решения.

Решение специально уполномоченного органа принимается в форме распоряжения. Предоставленный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной цене, сложившейся в данной местности, но не ниже 20 процентов кадастровой стоимости арендованного земельного участка. Сельскохозяйственные угодья, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные сельскохозяйственным организациям, а также гражданам, осуществляющим деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, приобретаются ими в собственность в Большеуковском, Большереченском, Горьковском, Знаменском, Колосовском, Крутинском, Муромцевском, Называевском, Нижнеомском, Саргатском, Седельниковском, Тарском, Тевризском, Тюкалинском, Усть-Ишимском районах Омской области по цене 10 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, в Азовском, Исилькульском, Калачинском, Кормиловском, Любинском, Марьяновском, Москаленском, Нововаршавском, Омском, Одесском, Оконешниковском, Павлоградском, Полтавском, Русско-Полянском, Таврическом, Черлакском, Шербакульском районах Омской области по цене 15 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Что касается сделок, совершаемых с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, то к ним применяются правила Гражданского кодекса

Российской Федерации, если число участников долевой собственности не превышает пяти, в ином случае применяются правила, установленные Законом об обороте. Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою 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. Передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещание или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

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. Указанные 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 нотариусом.