

**Комментарий к Закону Тюменской области
«О внесении изменений в статью 2 Закона Тюменской области
«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения
и планировании их использования»
(принят Тюменской областной Думой 10.04.2014)**

Абзацем 1 пункта 1 статьи 4 Федерального Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено, что минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями земельного законодательства.

В соответствии с указанной нормой Федерального Закона в Тюменской области минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения установлен в размере 60 га (ч. 1 ст. 2 Закона Тюменской области от 03.11.2003 № 170 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения и планировании их использования»).

При этом, как федеральным, так и областными законами установлены случаи, при которых требования к минимальному размеру образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не применяются.

В частности, указанные требования 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, 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 настоящим пунктом.

Однако, в результате мониторинга правоприменения областного закона (постановление Тюменской областной Думы от 19.12.2013 № 1653) было выявлено, что участники общей долевой собственности при попытке поставить на кадастровый учет земельный участок, выделяемый в счет земельных долей, сталкиваются с отказом уполномоченных органов (ФФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Тюменской области), если площадь выделяемого участка менее 60 га. Данная практика правоприменения закона вынуждала заявителей отстаивать свои права в суде.

Согласно правовой позиции арбитражных судов последнего времени на случаи выдела земельного участка в счет земельных долей для ведения ЛПХ норма о 60 га не распространяется (постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 17.05.2013 по делу № А70-6838/2012). Однако судебная практика в судах общей юрисдикции и арбитражных судах складывалась неодинаково.

Из сказанного можно сделать вывод, что соответствующая норма была прописана в Законе недостаточно четко и нуждалась в уточнении.

При подготовке законопроекта были проанализированы законы об обороте земель сельскохозяйственного назначения 83 субъектов Российской Федерации. В результате анализа сделан вывод, что в субъектах Российской Федерации установленный минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения варьируется от 0,04 га (Свердловская область) до 200 га (Воронежская область).

В ряде субъектов Российской Федерации установленный минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не выражен конкретной цифрой, а привязан к размеру земельных долей, полученных при приватизации сельскохозяйственных угодий (Красноярский край, Республика Татарстан, Чувашская Республика, Белгородская, Владимирская, Липецкая, Тамбовская, Архангельская, Нижегородская, Тверская области).

Комментируемым Законом часть 1 ст. 2 Закона Тюменской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения и планировании их использования» дополнена новым абзацем вторым следующего содержания:

«Минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, выделяемого из участка, находящегося в общей долевой собственности, устанавливается равным размеру земельной доли, в счет которой выделяется данный земельный участок».

С учетом, того, что в Тюменской области нормы предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены Законом Тюменской области «О предельных нормативах предоставления земельных участков», то норма о 60 га будет применяться только для случаев выдела земельных участков сельскохозяйственного назначения из земель, находящихся в собственности физических или юридических лиц.

В принятой редакции Закон позволяет любому правообладателю земельной доли беспрепятственно выделить в натуре земельный участок сельскохозяйственного назначения независимо от размера такой доли.

Размер земельной доли устанавливается на основании правоподтверждающих документов, которыми в соответствии со ст. 18 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" являются: 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, которые имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Комментарий подготовлен аппаратом комитета по аграрным вопросам и земельным отношениям