ЧЕЧЕНСКАЯ РЕСПУБЛИКА

ЗАКОН

ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Принят Народным Собранием
Парламента Чеченской Республики
22 марта 2007 года

Одобрен Советом Республики
Парламента Чеченской Республики
18 апреля 2007 года

(в ред. Законов ЧР от 01.04.2014 № 17-РЗ, от 05.10.2015 № 35-РЗ, от 03.03.2017 № 8-РЗ, от 24.12.2019 64-РЗ, от 03.12.2020 № 67-РЗ, от 17.04.2023 № 10-РЗ, от 31.10.2023 № 44-РЗ)

ГЛАВА I.**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статья 1. **Предмет регулирования настоящего Закона**

1. Настоящий Закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности Чеченской Республики, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность. Действие настоящего Закона распространяется на все земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, кроме тех, оборот которых регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Правовое регулирование отношений в области оборота земельных

участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, ***Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»),*** другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами Чеченской Республики.

(в ред. Закона ЧР от 31.10.2023 № 44-РЗ)

3. Оборот сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

1) сохранение целевого использования земельных участков;

2) преимущественное право уполномоченного органа исполнительной власти Чеченской Республики в области земельных отношений или органа местного самоуправления на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;

3) 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. Закона ЧР от 31.10.2023 № 44-РЗ)

4) 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.

(в ред. Закона ЧР от 03.03.2017 № 8-РЗ)

4. Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, не ранее ***1 января 2030 года.***

(в ред. Закона ЧР от 24.12.2019 № 64-РЗ)

Приватизации не подлежат земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые отгонными пастбищами.

Статья 2. **Участники отношений, регулируемых настоящим Законом**

Участниками отношений, регулируемых настоящим Законом, являются Российская Федерация, Чеченская Республика, граждане, юридические лица, муниципальные образования.

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. Закона ЧР от 03.03.2017 № 8-РЗ)

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 ***в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».***
(в ред. Законов ЧР от 05.10.2015 № 35-РЗ, от 24.12.2019 № 64-РЗ)

Статья 4. **Предельные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения**

1. Минимальный размер вновь образуемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается равным 1 га.

(абзац второй утратил силу – в ред. Закона ЧР от 03.03.2017 № 8-РЗ)

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 равным 10 процентам общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

(в ред. Законов ЧР от 01.04.2014 № 17-РЗ, от 31.10.2023 № 44-РЗ)

3. Требования части 1 настоящей статьи не распространяются на:

1) 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, а также в целях перевода в иную категорию земель;

2) земельные участки, образуемые для использования в целях, предусмотренных частью 2 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации;

3) земельные участки, образуемые из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий, и устанавливаются равными размерам и границам орошаемого участка, указанного в проектной документации оросительной сети, предназначенной для орошения такого участка;

4) образуемые земельные участки, соответствующие размерам фактически сложившейся площади земельных участков, ограниченных земельными участками и (или) ранее учтенными земельными участками, а также природными объектами и (или) объектами искусственного происхождения;

5) образуемые земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений (лесополосами), водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции и обеспечения сельскохозяйственного производства;

6) образуемые земельные участки, предоставляемые гражданам для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества и личного подсобного хозяйства на полевых участках.

(в ред. Закона ЧР от 03.12.2020 № 67-РЗ)

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
(в ред. Закона ЧР от 03.03.2017 № 8-РЗ)

1. В случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказался 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) части 2 статьи 4 настоящего Закона, такой земельный участок (часть земельного участка) или доля, превышающие установленный максимальный размер, 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 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», должно быть осуществлено в течение года со дня вступления в силу указанного Федерального закона. Земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенные после вступления в силу Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», 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 ред. Закона ЧР от 03.03.2017 № 8-РЗ)

2. Уполномоченный орган исполнительной власти Чеченской Республики в области земельных отношений в течение одного месяца со дня, когда ему стало известно о

нарушении собственником земельного участка требований статьи 3 и (или) части 2 статьи 4 настоящего Закона обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка ***или долей в праве общей собственности на земельный участок*** из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).

(в ред. Закона ЧР от 03.03.2017 № 8-РЗ)

3. В случае отсутствия лица, желающего приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, этот земельный участок или эта доля должны быть приобретены по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности:

(в ред. Закона ЧР от 03.03.2017 № 8-РЗ)

1) уполномоченным органом исполнительной власти Чеченской Республики в области земельных отношений;

2) муниципальным образованием в случае, если данный земельный участок ранее находился в его собственности.

Статья 6. Изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, который не используется по целевому назначению или используется с нарушением законодательства Российской Федерации
(в ред. Закона ЧР от 17.04.2023 № 10-РЗ)

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят у его собственника по решению суда в случаях и порядке, установленных статьей 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

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 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».***

(в ред. Закона ЧР от 24.12.2019 № 64-РЗ)

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 Чеченская Республика или в случае, предусмотренном настоящей статьей, 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 пределах двухкилометровой зоны, прилегающей к населенному пункту, преимущественное право покупки земельного участка предоставляется муниципальному образованию.

(в ред. Закона ЧР от 05.10.2015 № 35-РЗ)

2. Продаваемый земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения должен иметь четко обозначенные параметры:

цена земельного участка;

размер и местоположение земельного участка;

срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет, который не может превышать девяносто дней.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме уполномоченный орган исполнительной власти Чеченской Республики в области земельных отношений либо орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

3. В случае отказа уполномоченного органа исполнительной власти Чеченской Республики в области земельных отношений либо органа местного самоуправления от покупки либо неуведомления 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 случае, если продавцом земельного участка внесены существенные изменения в условия договора (цена, ниже ранее заявленной, и другие), то он обязан направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.

4. Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

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.

(в ред. Закона ЧР от 17.04.2023 № 10-РЗ)

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.

(в ред. Закона ЧР от 03.03.2017 № 8-РЗ)

2. ***Предельные сроки заключения договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют от трех до сорока девяти лет.***

Для сенокошения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до пяти лет.

(в ред. Закона ЧР от 17.04.2023 № 10-РЗ)

3. 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.

4. 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, являющимся арендатором земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, не допускаются в соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

(в ред. Закона ЧР от 17.04.2023 № 10-РЗ)

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

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности Чеченской Республики или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» с учетом положений части 4 статьи 1 настоящего Закона.

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 Закона, к наследникам применяются требования, установленные статьей 5 настоящего Закона.

ГЛАВА III. **ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статья 12. **Применение отдельных положений настоящего Закона**

Учитывая, что принятие настоящего Закона, призванного обеспечить реализацию Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в силу объективных обстоятельств не уложилось в определенные федеральным законодательством сроки, а также, принимая во внимание сложности в вопросе отношения к собственности на землю, особенно в данный исторический момент на территории Чеченской Республики, в настоящем Законе применены следующие правила:

(в ред. Закона ЧР от 24.12.2019 № 64-РЗ)

приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 1 настоящего Закона.

земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, до ***1 января 2030 года*** могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в соответствии с настоящим Законом на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

(в ред. Закона ЧР от 24.12.2019 № 64-РЗ)

Статья 13. **Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Законом**

Правительству Чеченской Республики принять нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию настоящего Закона.

Статья 14. **Вступление в силу настоящего Закона**

Настоящий Закон вступает в силу через десять дней со дня его официального опубликования.

Президент
Чеченской Республики Р.КАДЫРОВ

г. Грозный
2 мая 2007 года
№ 21-РЗ