



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА И
ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ РЕСУРСОВ
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ «ИННОВАЦИОННО-
КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР
АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА»
(ГБУ НО «ИКЦ АПК»)

**ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.
ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**



Методическое пособие

Нижний Новгород
2020

Методическое пособие подготовлено:

Государственным бюджетным учреждением Нижегородской области «Инновационно-консультационный центр агропромышленного комплекса» (ГБУ НО «ИКЦ АПК»).

При составлении настоящего методического пособия использовались открытые данные официальных источников и материалы правового информационного ресурса «Консультант-Плюс».

Автор: юрисконсульт ГБУ НО «ИКЦ АПК» Мурашова Е.А.

Содержание

1. Законодательство, регламентирующее земельные отношения	4
2. Понятие земель сельскохозяйственного назначения, их значение в составе земельного фонда Нижегородской области	6
3. Основные принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения. Граждане, ведущие личные подсобные и крестьянские (фермерские) хозяйства, как обладатели прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения	9
4. Земельный участок как объект земельных правоотношений	13
5. Права на земельные участки сельскохозяйственного назначения	18
6. Публичная кадастровая карта как источник информации о земельных участках	32
7. Справочная информация	36

1. Законодательство, регламентирующее земельные отношения

1.1. Ныне действующее земельное законодательство в соответствии с Конституцией РФ находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ. Земельное законодательство состоит из:

- Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс);
- федеральных законов, нормы которых не должны противоречить Земельному кодексу;
- законов субъектов РФ, принимаемых в соответствии с федеральными законами;
- указов Президента РФ, которые не должны противоречить Земельному кодексу и федеральным законам.

Правительство РФ принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных Земельным кодексом, федеральными законами, а также указами Президента РФ, регулирующими земельные отношения.

На основании и во исполнение Земельного кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов РФ органы исполнительной власти субъектов РФ в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

На основании и во исполнение Земельного кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

Основными законами Российской Федерации, регулирующими земельные отношения, являются:

- гл. 17 части первой Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ);

- Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон об обороте земель сельхозназначения);

- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости";

- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

- Федеральный закон от 7 июля 2003г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;

- Федеральный закон от 11 июня 2003г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Основными нормативными актами субъекта РФ, регулирующими земельные отношения в **Нижегородской области**, являются:

- Закон Нижегородской области от 27 декабря 2007 г. N 195-З "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области";

- Закон Нижегородской области от 13.12.2005 N 192-З (ред. от 03.03.2020) "О регулировании земельных отношений в Нижегородской области";

- Закон Нижегородской области от 21.06.2016 N 92-З "Об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области";

- Закон Нижегородской области от 30.08.2016 N 126-З "Об определении муниципальных образований, на территории которых земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены гражданам в безвозмездное пользование";

- Закон Нижегородской области от 20.08.2008 N 105-З "О полномочиях органов государственной власти и органов местного самоуправления в Нижегородской области в сфере земельных отношений";

- Постановление Правительства Нижегородской области от 10.02.2004 N 17 "Об утверждении Перечня средств массовой информации для опубликования сообщений граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления Нижегородской области в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Законом Нижегородской области от 27 декабря 2007 года N 195-З "Об осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области".

2. Понятие земель сельскохозяйственного назначения, их значение в составе земельного фонда Нижегородской области

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса земли в Российской Федерации по **целевому назначению** подразделяются на следующие **категории**:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли связи, обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся **за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.**

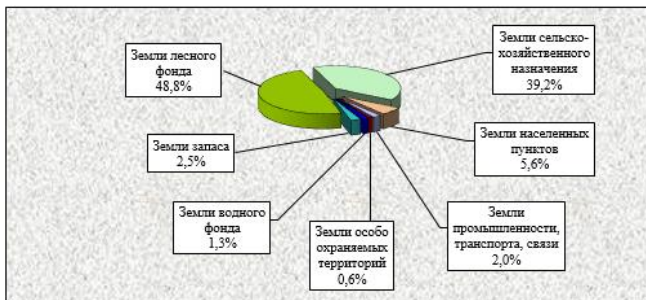
Земли сельскохозяйственного назначения благодаря особыми плодородными свойствами таких земель являются основой агропромышленного комплекса государства. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на

расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли, находящиеся в пределах административных границ Нижегородской области, составляют земельный фонд области. В структуре земельного фонда области преобладают две категории земель: «земли сельскохозяйственного назначения» и «земли лесного фонда».

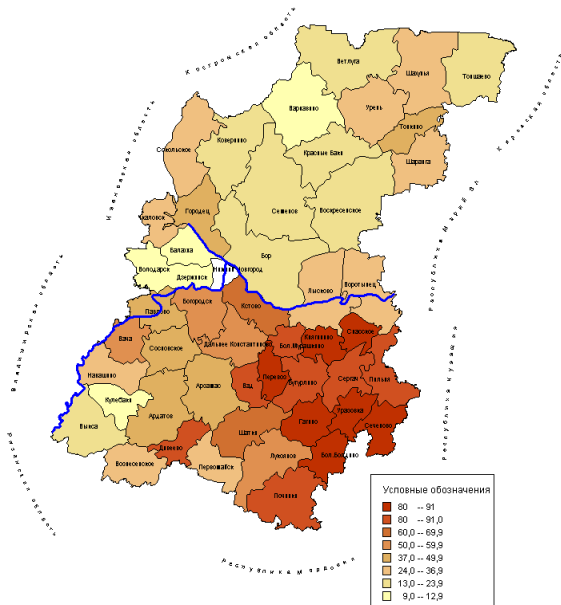
Преобладание двух указанных категорий земель обусловлено тем, что Нижегородская область расположена в двух природных зонах: тайге (севернее русла Оки и Волги – Левобережье области, а также покрытые хвойными и лиственно-хвойными лесами низменные районы в юго-западной части Правобережья области) и лесостепи (остальная часть Правобережья области).



Площадь категории «земли сельскохозяйственного назначения» Нижегородской области составляет приблизительно 3 млн. га, или 39 % от общей площади земельных ресурсов в административных границах области.

Порядка 2,0 млн. га земель сельскохозяйственного назначения составляет пашня (24-е место в Российской Федерации по размерам посевных площадей сельскохозяйственных культур).

Доля категорий земель сельскохозяйственного назначения в земельном фонде районов Нижегородской области в %



Значительная разница в наличии сельскохозяйственных угодий в составе категории земель сельскохозяйственного назначения, в основном, связана с расположением Нижегородской области в двух природных зонах: лесной и лесостепной. В районах Правобережья (Лукояновский, Гагинский, Краснооктябрьский, Сеченовский и др.) доля сельскохозяйственных угодий составляет от 81,3% до 96,5%. Указанные районы отличаются и наибольшей распаханностью земель.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего 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 Нижегородской области перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых для других целей не допускается, утвержден Постановлением Правительства Нижегородской области от 24.12.2010 N 949.

3. Основные принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения. Граждане, ведущие личные подсобные и крестьянские (фермерские) хозяйства, как обладатели прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения

Основным нормативно-правовым актом, устанавливающим **специальные правила** для совершения сделок с землей сельскохозяйственного назначения, является Закон об обороте земель сельхозназначения. Названный закон регулирует отношения, связанные с распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии со ст. 1 Закона об обороте земель сельхозназначения 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 и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;
- 3) преимущественное право субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;
- 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;
- 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.

При этом следует учитывать, что владение, пользование и распоряжение земельным участком, находящимся в собственности 5 и более участников, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности (ст. 14 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Кто может обладать правами на земельные участки сельскохозяйственного назначения

Лица, которые вправе использовать земли сельскохозяйственного назначения, перечислены в ст. 78 Земельного кодекса.

Речь идет о гражданах, которые ведут крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; хозяйственных товариществах и обществах; производственных кооперативах; иных коммерческих организациях; некоммерческих организациях, в том числе потребительских кооперативах и др.

Права на земли крестьянского (фермерского) хозяйства. Федеральный закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» в ст. 1 определяет *крестьянское (фермерское) хозяйство* как объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), которая основана на их личном участии. Фермерское хозяйство может быть создано одним гражданином. Фермерское хозяйство ведет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. В то же время ст. 86.1 ГК РФ допускает возможность создания юридического лица — крестьянского (фермерского) хозяйства.

Согласно ст. 6 указанного Закона и ст. 257 ГК РФ в состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельный участок, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое необходимое для деятельности фермерского хозяйства имущество.

Важно отметить, что имущество (в том числе земельный участок) фермерского хозяйства принадлежит его членам на *праве совместной собственности*, если соглашением между ними не установлено иное. Члены фермерского хозяйства сообща владеют и пользуются своим имуществом. Порядок владения и пользования имуществом определяется соглашением, заключенным между членами фермерского хозяйства.

Особо регулируется порядок распоряжения имуществом фермерского хозяйства (ст. 8 данного Закона). Правовой основой распоряжения имуществом является соглашение, заключенное членами фермерского хозяйства. Распоряжение имуществом фермерского хозяйства осуществляется в интересах хозяйства его главой.

Особенностью правового режима земель крестьянских (фермерских) хозяйств является *принцип неделимости земельного участка*. Согласно ст. 9 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и ст. 258 ГК РФ при выходе из фермерского хозяйства одного из его членов земельный участок и средства производства фермерского хозяйства разделу не подлежат. В этом случае гражданин имеет право на денежную компенсацию, соразмерную его доле в праве общей собственности на имущество. При прекращении фермерского хозяйства в связи с выходом из него всех его членов имущество хозяйства подлежит разделу между его членами.

Права на земельный участок для личного подсобного хозяйства. Личное подсобное хозяйство — это своеобразная форма производства сельскохозяйственной продукции, имеющая характер личного потребления. Такого рода деятельность не рассматривается как предпринимательская и не облагается подоходным налогом. Ведение личного подсобного хозяйства не имеет в качестве основной цели извлечение прибыли. Доходы, получаемые от продажи продукции, используются для личного или семейного потребления.

В ст. 2 Федерального закона «О личном подсобном хозяйстве» приводится определение *личного подсобного хозяйства*. Это форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Личное подсобное хозяйство ведется гражданином либо гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном или приобретенном для данной цели.

Согласно ст. 3 данного Закона право на ведение личного подсобного хозяйства имеют дееспособные граждане, которым земельные участки предоставлены или которыми земельные участки приобретены для ведения такого хозяйства. Следует особо отметить, что граждане вправе заниматься личным подсобным хозяйством с

момента государственной регистрации прав на земельный участок. При этом регистрации самого хозяйства не требуется.

Как предусматривает ст. 4 Федерального закона «О личном подсобном хозяйстве», для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (*приусадебный земельный участок*) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (*полевой земельный участок*). Первый применяется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений. Второй используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности или ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство в Нижегородской области, составляет **2,5 га**. (Закон Нижегородской области от 02.02.2012 N 4-3 " О максимальном размере общей площади земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства в Нижегородской области")

4. Земельный участок как объект земельных правоотношений

В соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса земельные участки образуются **при разделе, объединении, перераспределении** земельных участков или **выделе** из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Объектом земельных правоотношений является **земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок является **объектом недвижимого имущества** и имеет характеристики, позволяющие определить его в качестве **индивидуально определенной вещи**.

Чтобы часть поверхности земли стала полноценным объектом земельных правоотношений участок должен быть **сформирован и поставлен на кадастровый учет**.

4.1. Если земельный участок образуется из **публичных земель** - земель государственной или муниципальной собственности и при этом для территории не утвержден проект ее межевания, необходимо подготовить и утвердить **схему расположения земельного участка** на кадастровом плане.

Прежде чем начать подготовку схемы расположения, рекомендуем внимательно изучить публичную кадастровую карту (<http://pkk5.rosreestr.ru>).

Нужно выбрать свободный земельный участок. При этом следует иметь в виду, что на кадастровой карте не отображается следующая информация:

- о земельных участках, права на которые возникли ранее существующих законов о регистрации (так называемые «ранее возникшие права»);

- о земельных участках, схемы на которые уже составлены, но пока еще не утверждены.

Чтобы получить информацию о наличии прав третьих лиц на выбранный земельный участок необходимо обратиться в орган местного самоуправления по месту расположения земельного участка.

Учитывая, что для подготовки схемы расположения земельного участка необходимы специальные знания, следует **обратиться к специалисту, например, кадастровому инженеру, геодезисту**. Форма схемы расположения земельного участка в виде бумажного документа приведена в Приложении N 2 к Приказу Минэкономразвития России от 27.11.2014 N 762.

Если не выявлено сведений о правах третьих лиц на выбранный земельный участок, по обращению заявителя орган государственной власти или местного самоуправления утверждает её. В

Нижегородской области для утверждения схемы расположения земельного участка следует обращаться в районные комитеты по управлению муниципальным имуществом.

Срок действия решения об утверждении схемы расположения составляет **два года** (п. 15 ст. 11.10 Земельного кодекса). За этот срок необходимо поставить участок на кадастровый учет. После того как срок истечет, сделать это вы уже не сможете, что повлечет и невозможность зарегистрировать свои права на такой участок. Это следует из п. 51 ч. 1 ст. 26 Закона о госрегистрации недвижимости.

4.2. Независимо от того, образуется ли новый земельный участок из публичных или частных земель необходимо провести его **межевание**. Оно проводится путем выполнения кадастровых работ. По их результатам будут подготовлены документы, необходимые для кадастрового учета земельного участка. Без постановки на кадастровый учет невозможно зарегистрировать права на земельный участок (ч. 4 ст. 1 Закона о кадастровой деятельности, ч. 4 ст. 1 Закона о госрегистрации прав на недвижимость).

Это правило не распространяется на **ранее учтенные земельные участки**. Сведения о них вносятся в ЕГРН и без проведения межевания. Это следует из ч. 5 ст. 69 Закона о госрегистрации недвижимости.

При межевании проводится сбор необходимых документов, обследование участка, согласование его границ и их закрепление, устанавливаются и закрепляются на местности **границы земельного участка**, определяется его **местоположение** и **площадь**, составляется чертеж границ.

Как правило, межевание выполняется кадастровым инженером. Для этого нужно заключить с ним договор подряда. При этом кадастровый инженер должен состоять в саморегулируемой организации (ч. 1 ст. 29 названного Закона). Поэтому, прежде чем подписать договор, рекомендуем проверить это в реестре кадастровых инженеров на официальном сайте Росреестра, пройдя по следующей схеме: раздел Главная → Деятельность → Обеспечение кадастровой

деятельности → Реестр кадастровых инженеров. В реестре приведены сведения обо всех кадастровых инженерах, а также об отказах в кадастровом учете по подготовленным ими документам и о совершенных ими ошибках.

Местоположение границ земельного участка устанавливается путем определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания его границ и деления их на части (ч. 8 ст. 22 Закона о госрегистрации недвижимости).

В результате межевания земельного участка (проведения кадастровых работ) составляется **межевой план**. На основании него осуществляется постановка участка на кадастровый учет или уточнение его границ (ст. 37 Закона о кадастровой деятельности, п. 7 ч. 2 ст. 14 Закона о госрегистрации недвижимости).

4.3. Особым способом выделения земельного участка, касающимся только земель сельскохозяйственного назначения, является выделение участка в счет земельной доли (долей).

В этом случае необходим **проект межевания** земельного участка. В нем определяются размеры и местоположение границ образуемого земельного участка (участков) (п. 1 ст. 13.1 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Проект межевания земельного участка нужен для госрегистрации права собственности на образуемый земельный участок (пп. 2 ч. 6 ст. 47 Закона о госрегистрации недвижимости).

Проект межевания земельного участка делает кадастровый инженер, при этом заказать его может любое лицо (п. 2 ст. 13.1 Закона об обороте земель сельхозназначения). Подготовка проекта осуществляется за плату (п. 4 ст. 13.1 названного Закона). Правила его оформления приведены в Требованиях, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 03.08.2011 N 388. Рекомендуемый образец проекта межевания земельного участка приведен в приложении к Требованиям. Он оформляется в бумажном виде в двух экземплярах и заверяется подписью и печатью кадастрового инженера. Если проект

вам нужен в электронном виде, сообщите об этом кадастровому инженеру (п. п. 11, 12 указанных Требований).

Если проект межевания будет утверждаться общим собранием участников долевой собственности, то не менее чем за 30 дней до его утверждения **кадастровый инженер должен** предоставить возможность **ознакомиться с проектом** и представить предложения по его доработке (п. 6 ст. 13.1 Закона об обороте земель сельхозназначения):

- правообладателям исходного земельного участка (участков);
- органу местного самоуправления поселения (городского округа), на территории которого находится исходный земельный участок;
- заказчику, если он не является правообладателем такого участка.

Для этого извещение о месте и порядке ознакомления направляется участникам долевой собственности или публикуется в определенных субъектом РФ средствах массовой информации (п. 7 ст. 13.1 названного Закона). Требования к извещению приведены в п. 8 ст. 13.1 указанного Закона.

Кадастровый инженер должен согласовать его с участниками долевой собственности, если проект будет утверждать собственник земельной доли. В данном случае согласовываются размер и местоположение границ образуемого земельного участка (п. 6 ст. 13, п. 9 ст. 13.1 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Для этого участникам долевой собственности направят извещение о необходимости согласования или опубликуют его в определенных субъектом РФ средствах массовой информации (п. 10 ст. 13.1 названного Закона). Требования к такому извещению приведены в п. 1 ст. 13.1 указанного Закона.

Если в течение 30 дней возражения не поступят, проект межевания будет считаться согласованным. Кадастровый инженер составит об этом заключение (п. 12 ст. 13.1 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Возражения по размеру и местоположению границ земельного участка направляются кадастровому инженеру и в орган регистрации прав по месту нахождения земельного участка (п. 14 ст. 13.1 названного Закона). Требования к их содержанию указаны в п. 13 ст. 13.1 указанного Закона.

Если возникает спор о размере и границах земельного участка, то его будет рассматривать суд (п. 15 ч. 13.1 указанного Закона).

Проект межевания земельного участка **утверждает** (п. 5 ст. 13.1 Закона об обороте земель сельхозназначения):

1) **общее собрание** участников долевой собственности. В этом случае одновременно утверждается перечень собственников образуемых земельных участков и размер их доли в праве общей долевой собственности на такие участки;

2) **собственник земельной доли** (долей), если земельный участок образуется по его решению. Собственник доли может принять такое решение, если общее собрание участников долевой собственности его не принимало (п. 4 ст. 13 названного Закона).

Для кадастрового учета вновь образованного участка потребуется **межевой план**, который также готовит кадастровый инженер на основании проекта межевания земельного участка.

5. Права на земельные участки сельскохозяйственного назначения

5.1. Право собственности на земельные участки

В соответствии с ГК РФ (ст. 209) только собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать

имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В равной мере эти положения распространяются и на отношения с землей. При этом законом закреплено, что владение, пользование и распоряжение землей осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает прав и законных интересов других лиц и в той мере, в какой оборот земли допускается законом.

Собственником земельного участка то или иное лицо по общему правилу становится с момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) соответствующей записи, поскольку возникновение права собственности на участок подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 25 Земельного кодекса, п. 2 ст. 8.1, п. 2 ст. 223 ГК РФ, ч. 3 ст. 1 Закона о госрегистрации недвижимости).

Дату возникновения (государственной регистрации) права собственности можно увидеть в выписке из ЕГРН, которая выдается после осуществления госрегистрации. Этот документ удостоверяет возникновение и переход прав на недвижимое имущество (ч. 1 ст. 28 Закона о госрегистрации недвижимости).

Также справочную информацию о зарегистрированных правах в режиме онлайн можно получить **на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - Росреестра- <https://rosreestr.ru>**. Поиск земельного участка на сайте Росреестра осуществляется по кадастровому номеру или номеру права. Этой информацией обязательно следует пользоваться при заключении сделок с земельными участками. Информация о зарегистрированном праве на земельный участок с указанием вида права, местоположения, площади участка, кадастровой стоимости предоставляется бесплатно. Информация о собственнике участка может быть получена только за плату.

По каким основаниям возникает право собственности на земельный участок

Механизм перехода права собственности прежде всего зависит от того, какая земля отчуждается: **частная** или **публичная**. Порядок отчуждения земельных участков из земель, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (публичных земель) приведен в гл. V.1 Земельного кодекса. Он предусматривает предоставление земельных участков в собственность на торгах или без торгов.

Самое частое основание приобретения права собственности на публичные участки - договор купли-продажи. Гораздо реже можно стать собственником по договору мены или бесплатно на основании распоряжительного акта.

Частную землю можно приобрести по договору. Как и в случае с публичной землей, это самый распространенный способ стать ее собственником. В некоторых случаях можно приобрести участок, в результате образования нового участка, по правопреемству.

В силу приобретательной давности приобрести земельный участок не получится. Для публичных участков земельным законодательством такой порядок приобретения не предусмотрен. Для частных участков такой порядок хотя и возможен теоретически, но практически не исполним.

Возникновение права собственности на публичную землю

Приобрести земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (в том числе выкупить арендованный), можно:

- **по договору купли-продажи** на торгах, а в некоторых случаях - и без торгов.

Например, без торгов можно приобрести земельный участок, **на котором расположено сооружение**, принадлежащее вам на праве собственности (пп. 6 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса). Также без торгов можно выкупить **арендованный** земельный участок,

предназначенный для сельскохозяйственного производства, и при этом (пп. 9 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса):

- прошло три года с момента заключения с вами договора аренды или передачи вам прав и обязанностей по договору аренды;

- у уполномоченного органа нет информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства РФ при использовании участка;

- заявление о заключении договора купли-продажи подано до истечения срока договора аренды.

Основанием возникновения права собственности при этом будет договор купли-продажи (п. 1 ст. 39.1, п. 20 ст. 39.12, п. 5 ст. 39.17 Земельного кодекса);

- **по договору мены.** Это возможно в случаях, предусмотренных ст. 39.21 Земельного кодекса. В частности, если ваш земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, а взамен предоставлен другой.

- **на основании распорядительного акта.** Распорядительный акт является основанием возникновения права собственности на публичный земельный участок, если участок предоставляется бесплатно (пп. 2 п. 1 ст. 8 ГК РФ, п. 1 ст. 25, п. 1 ст. 39.1 Земельного кодекса). Такое бывает достаточно редко. В основном случаи бесплатной передачи земли в собственность касаются предоставления земельных участков гражданам и некоммерческим организациям.

Решение о бесплатном предоставлении земли в собственность принимает исполнительный орган госвласти или орган местного самоуправления (ст. 39.2 Земельного кодекса). Он издает распорядительный акт об этом, который будет являться основанием, в частности, для регистрации права собственности.

Возникновение права собственности на частные земельные участки

Право собственности на **частный земельный участок** может возникнуть по основаниям, установленным гражданским

законодательством и федеральными законами (п. 1 ст. 25 Земельного кодекса), в том числе:

- по договору или иной сделке;
- при образовании нового земельного участка;
- в связи с правопреемством: вступлением в наследство граждан или реорганизацией юридического лица.

Граждане или юридические лица могут приобрести право собственности на земельный участок **по договорам**: купли-продажи, мены или иной сделке об отчуждении (пп. 1 п. 1 ст. 8, п. 2 ст. 218 ГК РФ). На практике самое распространенное основание - договор купли-продажи. Приобретение участка по договору мены или по иной сделке по отчуждению имущества встречается редко.

Право собственности на землю возникнет **при образовании нового земельного участка** или изменении имеющегося (п. 1 ст. 11.8 Земельного кодекса). Это происходит при **разделе, выделе, объединении** или **перераспределении** земельных участков. Например, при объединении двух земельных участков в один у вас возникнет право собственности на образованный земельный участок. Если исходные участки принадлежали нескольким собственникам, то на образованный участок у них возникает право общей собственности (п. п. 2, 3 ст. 11.6 Земельного кодекса). При этом исходные земельные участки прекращают свое существование с даты госрегистрации права собственности на новый (п. 2 ст. 11.2, п. 1 ст. 11.6 Земельного кодекса).

В связи с реорганизацией юридического лица право собственности на принадлежавший ему земельный участок перейдет **правопреемнику** (пп. 8 п. 1 ст. 8 ГК РФ). Кроме того, в порядке правопреемства право собственности возникает при наследовании.

Законом об обороте земель сельхозназначения (ст. 8) установлено очень важное ограничение: купить или продать землю сельскохозяйственного назначения, согласно можно только **с учетом преимущественного права субъекта Российской Федерации** покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением продажи с публичных торгов.

5.2. Право собственности на земельные доли

Земельная доля - это доля в праве общей собственности на земельный участок. Причем не любая доля, а только та, права на которую возникли при приватизации сельхозугодий до вступления в силу Закона об обороте земель сельхозназначения (п. 1 ст. 15 Закона об обороте земель сельхозназначения), т.е. до 28 января 2003 года. В состав земель сельхозназначения входят различные участки, но **земельная доля формируется только из земель сельхозугодий** (п. 1 ст. 15 Закона об обороте земель сельхозназначения, п. 2 ст. 77, п. 5 ст. 79 Земельного кодекса).

Размер земельной доли может определяться:

- в виде простой правильной дроби (например, 1/158);
- в гектарах (например, 3,2 га);
- в баллах. Их также иногда называют баллогектарами (например, 6 820 б/га).

Все эти способы измерения признаются юридически действительными (п. 2 ст. 15 Закона об обороте земель сельхозназначения). Если доли выражены в гектарах или баллах, то порядок определения размеров таких долей в виде простой правильной дроби устанавливается Правительством РФ (п. 4 ст. 15 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Если доли собственников выражены различными способами, может потребоваться определить их единым образом. В частности, это необходимо для подсчета голосов на общем собрании участников долевой собственности. Расчет размера долей для их выражения единым способом утверждается общим собранием участников (пп. 9 п. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ, Письмо Минэкономразвития России от 24.01.2018 N Д23и-287). При определении размера долей должны соблюдаться условия, предусмотренные п. 3 ст. 15 Закона об обороте земель сельхозназначения.

Поэтому, если доли собственников выражены по-разному, при проведении общего собрания участников рекомендуем первым делом утвердить расчет размера долей в целях их выражения единым способом. И уже после утверждения такого расчета производить подсчет голосов по другим вопросам повестки собрания.

Если земельный участок находится в собственности пяти и менее лиц, то при совершении сделки руководствуйтесь правилами ГК РФ. Закон об обороте земель сельхозназначения особенностей совершения сделок в таких ситуациях не устанавливает (п. 1 ст. 12 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Если участок в собственности более пяти лиц, то правила ГК РФ применяются с учетом особенностей, установленных ст. ст. 12, 13, 14 Закона об обороте земель сельхозназначения (п. 1 ст. 12 Закона об обороте земель сельхозназначения). Например, есть особенности приобретения доли у муниципального образования.

Кроме того, предусмотрены условия выделения участка в счет земельной доли для дальнейшего совершения сделки (п. 3 ст. 11.5 Земельного кодекса). Закон содержит закрытый перечень случаев, когда совершение сделки с земельной долей возможно без выделения участка. Для всех остальных ситуаций выделение участка в счет доли обязательно (п. 1 ст. 12 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Без выделения земельного участка земельную долю могут купить исключительно сособственники или лицо, которое уже использует земельный участок, находящийся в долевой собственности, - член крестьянского (фермерского) хозяйства или сельхозпредприятие (п. 1 ст. 12 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Если доля продается одному из указанных лиц, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою долю не нужно (п. 2 ст. 12 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Помимо продажи земельной доли участник долевой собственности без выделения земельного участка может, в частности (п. 1 ст. 12 Закона об обороте земель сельхозназначения):

- отказаться от права собственности на земельную долю;
- внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности;
- передать в доверительное управление либо подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

При отказе собственника земельной доли от своего возникает **право муниципальной собственности на земельную долю**. В течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю ее может купить сельхозорганизация или крестьянское (фермерское) хозяйство, использующие земельный участок, в котором продается земельная доля (п. 4 ст. 12 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Для приобретения доли нужно подтвердить, что вы уже используете земельный участок. Таким подтверждением могут быть, например, договор аренды, сведения об уплате земельного налога или иных платежей за землю, о расходах в связи с обработкой земельного участка и внесением удобрений, проведением посевных работ (п. 4 Письма Минэкономразвития России от 25.11.2011 N Д23-4894).

Цена доли определяется как произведение 15% кадастровой стоимости квадратного метра участка и площади, соответствующей размеру земельной доли (п. 4 ст. 12 Закона об обороте земель сельхозназначения).

Нотариальное удостоверение договора купли-продажи земельной доли не требуется.

Что касается возможности передать земельную долю в аренду, необходимо учитывать, что **заключение договора аренды земельной доли не допускается**, поскольку земельная доля не может быть

объектом аренды.

Предметом договора аренды земель сельскохозяйственного назначения может являться только поставленный на кадастровый учет индивидуализированный земельный участок. Такой вывод следует из п. 1 ст. 9, п. 1 ст. 16 Закона об обороте земель сельхозназначения.

В отношении земельных долей существует такое понятие как **«невостребованная доля»**. Невостребованной земельной долей может быть признана 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, либо земельная доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, или никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, или никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

Впоследствии на невостребованные доли возникает право муниципальной собственности. Далее муниципальные участки из невостребованных земельных долей в соответствии с пунктом 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельхозназначения передаются 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.

5.3. Аренда государственных и муниципальных земельных участков сельскохозяйственного назначения

Как правило, государственная и муниципальная земля предоставляется в аренду **только по результатам аукциона** (п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса). Если сдать землю в аренду без аукциона, то договор могут признать недействительным (ст. 168 ГК РФ). Также вас могут привлечь к ответственности по ст. 14.9 КоАП РФ.

Аукцион может проводиться по инициативе органа госвласти или местного самоуправления, уполномоченного распоряжаться земельными участками (уполномоченный орган) или лица, которое желает взять участок в аренду (заинтересованное лицо) (п. 1 ст. 39.11 Земельного кодекса).

Если участок, который планируется передать в аренду, не образован, то сначала его нужно сформировать.

Если собственность на землю не разграничена, то есть вид государственной собственности (муниципальная, областная или федеральная) не установлен, то регистрировать договор аренды можно без первоначальной регистрации права собственности (пп. 3 п. 3 и пп. 5 п. 4 ст. 39.11 Земельного кодекса).

Организатором торгов может быть, как сам арендодатель (уполномоченный орган), так и специализированная организация, с которой заключается договор (п. 11 ст. 39.11 Земельного кодекса).

Начальной ценой должна быть ежегодная арендная плата, размер которой вы можете по своему выбору определить (п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса):

- на основании отчета оценщика;
- в размере не менее 1,5% кадастровой стоимости.

В договор аренды нельзя включать требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, которые влекут дополнительные расходы арендатора (п. 14 ст. 39.8 Земельного кодекса). Арендная плата

в проекте договора не указывается, поскольку ее размер еще неизвестен. Срок аренды ограничен в зависимости от целей предоставления участка. Все ограничения срока аренды названы в п. п. 8 - 10 ст. 39.8 Земельного кодекса. В остальном договор должен соответствовать общим требованиям к аренде, установленным в ГК РФ. В Нижегородской области договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от 3 до 49 лет. Для сенокосения и выпаса скота – на срок до 3 лет.

Извещение о проведении торгов размещается на сайте **www.torgi.gov.ru** не менее чем за 30 дней до аукциона (п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 N 909). Кроме того, в этот же срок публикуется извещение об аукционе в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка (п. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса). Извещение должно содержать, в частности, сведения (п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса):

- об организаторе аукциона;
- уполномоченном органе;
- реквизитах решения о проведении аукциона;
- предмете аукциона;
- начальной цене предмета аукциона;
- шаге аукциона;
- размере задатка, порядке его внесения и возврата, банковских реквизитах для перечисления задатка;
- сроке аренды;
- размере ежегодной арендной платы, если участок предоставляется юрлицу для комплексного освоения территории (за исключением первого арендного платежа, размер которого

определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка);

- льготах по арендной плате (если они предусмотрены) для субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - СМСП);
- обязательстве снести в течение года, расположенные на участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства (если по ним принято решение о сносе самовольной постройки);
- обязательстве снести в течение года, расположенные на участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства (если по ним принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие установленным требованиям) либо представить в орган местного самоуправления проектную документацию по их реконструкции для приведения в соответствие установленным требованиям;
- обязательстве привести в течение трех лет расположенные на участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства в соответствие установленным требованиям (если по ним принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие установленным требованиям).

К извещению о проведении аукциона сайте на www.torgi.gov.ru/ прилагается проект договора аренды (п. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса).

Лица, желающие участвовать в аукционе, представляют следующие документы (п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса):

- заявку на участие в аукционе с реквизитами для возврата задатка;
- копию документа, удостоверяющего личность, если заявитель - физическое лицо;
- заверенный перевод документов о регистрации юрлица, если заявитель - иностранное юрлицо;
- документы, подтверждающие внесение задатка.

Лица, желающие участвовать в аукционе на предоставление участка из перечня имущества, предоставляемого СМСП на льготных условиях, должны представить сведения о своем нахождении в Едином реестре СМСП. Вновь созданным организациям и вновь зарегистрированным индивидуальным предпринимателям необходимо подать заявление о своем соответствии условиям отнесения к СМСП по специальной форме (п. 1.1 ст. 39.12 Земельного кодекса).

Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до проведения аукциона (п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса). Если заявка подана по истечении срока приема документов, ее нужно вернуть заявителю (п. 6 ст. 39.12 Земельного кодекса).

В срок, установленный для подачи документов, нужно принять также задатки заявителей.

На стадии **рассмотрения заявки** определяется, кто из заявителей допускается к аукциону, а кто нет. Не допускаются те, кто (п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса):

- не внес задаток;
- представил не все документы или недостоверные сведения;
- по закону не имеет права пользоваться этим земельным участком;
- находится в реестре недобросовестных участников аукциона.

Результаты рассмотрения оформляются протоколом, который нужно размещается на сайте www.torgi.gov.ru/ не позже, чем на следующий день после его подписания (п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса).

Если подана только одна заявка или к аукциону допущено только одно лицо, то аукцион признается несостоявшимся. В этом случае в течение 10 дней с подписания протокола единственному претенденту направляется договор по начальной цене. Если в течение 30 дней он не подпишет договор, то можно объявить повторный аукцион. При этом новая начальная цена может быть на 30% ниже. На это указано в п. 17 ст. 39.11, п. п. 12 - 14, 23 ст. 39.12 Земельного кодекса. Аукцион также признается несостоявшимся, если не подано ни одной заявки или никто

из заявителей не допущен к участию в аукционе.

Победителем является участник, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы.

Итоги аукциона нужно оформляются протоколом. Он составляется в двух экземплярах (для организатора аукциона и победителя) и размещается на сайте www.torgi.gov.ru/ в течение одного рабочего дня с момента подписания (п. п. 15, 16 ст. 39.12 Земельного кодекса).

Подписанный проект договора с итоговой ценой направляется победителю в трех экземплярах в течение 10 дней со дня подписания протокола.

Если через 30 дней победитель не представит подписанный договор, то он считается уклонившимся от его заключения. При этом, если он был единственным участником, можно провести повторный аукцион, а если нет, то нужно направить договор участнику, сделавшему предпоследнее предложение. Цена для этого участника должна быть как для победителя (п. п. 20, 23 - 25 ст. 39.12 Земельного кодекса). Если и участник, сделавший предпоследнее предложение, уклонился от подписания, то можно провести повторный аукцион (п. 26 ст. 39.12 Земельного кодекса).

Если земельный участок предоставляется в аренду без аукциона, то заявление о предварительном согласовании предоставления участка принимается, если он не образован или его границы не уточнены (п. 1 ст. 39.14 Земельного кодекса). Заявление подает заинтересованное лицо. Заявления рассматриваются последовательно в том порядке, в котором они поступают (п. 4 ст. 39.15 Земельного кодекса).

Решение о предварительном согласовании или об отказе в нем принимаются, только если участок не образован или его границы не уточнены (пп. 3 п. 1 ст. 39.14 Земельного кодекса). Срок принятия решения по каждому заявлению и направления его заявителю - 30 дней со дня, когда поступило это заявление (п. 7 ст. 39.15 Земельного кодекса).

Решение о предварительном согласовании должно содержать подробные сведения о земельном участке и заявителе, а также указание на право заявителя обратиться за кадастровым учетом и регистрацией права государственной или муниципальной собственности на участок (п. п. 9 - 10.1, 13 ст. 39.15 Земельного кодекса).

Чтобы заинтересованное лицо могло зарегистрировать земельный участок, уполномоченному органу целесообразно предоставить ему правоустанавливающие документы или выписку из реестра государственного (муниципального) имущества, содержащую указание на такие документы. Заинтересованное лицо подает заявление о предоставлении земельного участка в аренду без торгов, если участок образован и его границы не нужно уточнять (пп. 6 п. 1 ст. 39.14).

В проекте договора арендную плату нужно определять в порядке, установленном Правительством РФ, уполномоченным органом субъекта РФ, органом местного самоуправления, в зависимости от вида собственности (п. 3 ст. 39.7 Земельного кодекса). Срок аренды ограничен в зависимости от целей предоставления участка. Все ограничения срока аренды названы в п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса. В остальном договор должен соответствовать общим требованиям к аренде, установленным в ГК РФ.

Регистрировать нужно только договоры аренды **сроком на год и более** (ст. 651 ГК РФ, ст. 26 Земельного кодекса).

6. Публичная кадастровая карта как источник информации о земельных участках

Публичная кадастровая карта - это полезный инструмент для получения информации об земельных участках. Она представляет собой онлайн-сервис и размещена в Интернете на сайте Росреестра. В ней содержатся все общедоступные сведения о земельных участках и иных объектах недвижимости, которые можно получить в режиме реального времени. В публичной кадастровой карте отражены сведения, содержащиеся в ЕГРН. Такую карту могут использовать любые лица (п. 1 ч. 1 ст. 12 Закона о госрегистрации недвижимости). По сути публичная кадастровая карта представляет собой онлайн-сервис, размещенный в сети Интернет. Его ведет, то есть поддерживает

в актуальном состоянии, Росреестр (ч. 2 ст. 12 названного Закона).

Основные сведения, которые содержатся в публичной кадастровой карте, перечислены в п. 1 Состав сведений (утв. Приказом Минэкономразвития России от 17.03.2016 N 145). К ним относятся, например:

- границы земельных участков (как актуальные, так и временные);
- контуры зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства (актуальные и временные);
- вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс);
- кадастровые номера объектов недвижимости, а также сведения о них, в частности: площадь земельных участков и зданий, основные характеристики сооружений и их значение, категория земель в отношении земельного участка;
- кадастровая стоимость объектов недвижимости;
- сведения о форме собственности на объекты недвижимости (частная собственность или собственность публично-правовых образований);
- разрешенное использование земельных участков, зданий и сооружений, а также назначение зданий и сооружений;
- государственная граница, границы между субъектами РФ, границы муниципальных образований и населенных пунктов, а также границы зон с особыми условиями использования территории, территориальных и других зон.

В публичной кадастровой карте **нет информации о собственниках недвижимости**. Однако по кадастровому номеру объекта недвижимости эту информацию можно запросить ЕГРН.

Публичная кадастровая карта размещена на сайте Росреестра

(<https://pkk5.rosreestr.ru/>). Пользоваться ею очень удобно.

Для поиска на карте земельных участков, расположенных в Нижегородской области, необходимо иметь общее представление о кадастровом делении территории. Так, Нижегородский кадастровый округ имеет номер 52. Информация о номерах районов, входящих в состав кадастрового округа Нижегородский, приведена в таблице:

Кадастровый район	Номер кадастрового района	Кадастровый район	Номер кадастрового района
Ветлужский	01	Дальнеконстантиновский	32
Тоншаевский	02	Павловский городской	33
Шахунский	03	Павловский	34
Тонкинский	04	Сосновский	35
Уренский	05	Вачский	36
Варнавинский	06	Навашинский	37
Сокольский	07	Кулебакский городской	38
Ковернинский	08	Кулебакский	39
Краснобаковский	09	Арзамасский городской	40
Шарангский	10	Арзамасский	41
Воскресенский	11	Вадский	42
Семеновский	12	Перевозский	43
Чкаловский	13	Бутурлинский	44
Городецкий	15	Сергачский	45

Кадастровый район	Номер кадастрового района	Кадастровый район	Номер кадастрового района
Балахнинский городской	16	Пильнинский	46
Балахнинский	17	Краснооктябрьский	46
г. Н.Новгород	18	Сеченовский	48
Борский городской	19	Гагинский	49
Борский	20	Шатковский	50
Дзержинский	21	Ардатовский	51
Володарский	22	Выксунский городской	52
Богородский городской	23	Выксунский	53
Богородский	24	Вознесенский	54
Кстовский городской	25	Дивеевский	55
Кстовский	26	Первомайский	56
Лысковский	27	Лукояновский	57
Воротынский	28	Большеболдинский	58
Спасский	29	Починковский	59
Княгининский	30	г. Саров	60
Большемурашкинский	31		

Чтобы найти объект на карте необходимо воспользоваться строкой поиска, которая расположена в левом верхнем углу карты. Там же находится панель управления картой, где вы можно настроить необходимые параметры.

Публичная кадастровая карта может быть полезна для получения информации об объекте недвижимости. Например, если вы:

1) **планируете приобретение земельного участка**, то вы можете посмотреть его конфигурацию, категорию земель и его разрешенное использование, а также смежные с ним земельные участки, которые поставлены на кадастровый учет, оценить, удобный ли проезд к участку, а также узнать его кадастровую стоимость.

С помощью тематических **слоев** (в разделе "Управление картой") можно узнать, как должны использоваться земли, которые расположены рядом. Для этого нужно отметить пункт "категории земель" и категории будут показаны на карте разными цветами;

2) **планируете осуществить строительство здания (сооружения)**, то вы можете узнать, как проходят красные линии по земельному участку. Их наличие может повлиять на получение разрешения на строительство;

3) **заполняете запрос** о предоставлении сведений из ЕГРН. В нем нужно указать как адрес объекта недвижимости, так и его кадастровый номер. В случае если у вас нет каких-либо из этих сведений, вы можете узнать недостающие (например, используя адрес, можно узнать кадастровый номер и наоборот).

Отметим, что при помощи публичной кадастровой карты вы даже можете проводить измерения расстояний и площадей. Для этого нужно воспользоваться панелью "Измерение".

Обратите внимание, что информация в онлайн-сервисе носит ознакомительный характер и является справочной. Если вам нужно получить подтвержденные сведения, обратитесь в орган регистрации прав и получите выписку из ЕГРН.

7. Справочная информация

В настоящем пособии в общем виде изложена информация о правовом режиме земель сельскохозяйственного назначения. Чтобы

легче было получать нужную информацию по затронутой теме, воспользоваться правом на приобретение в собственность или аренду земельных участков сельхозназначения, защитить при необходимости свои права, лучше ориентироваться в происходящих событиях, связанных с использованием земель, предлагаем воспользоваться следующими источниками для получения дополнительной информации.

➤ **Перечень средств массовой информации** для опубликования сообщений граждан и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления Нижегородской области в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Законом Нижегородской области от 27 декабря 2007 года N 195-З "Об осуществлении оборота земель сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области"

№ п/п	Муниципальный район, городской округ	Тип печатного издания	Наименование печатного издания
1	Ардатовский район	газета	"Наша жизнь"
2	Арзамасский район	газета	"Арзамасская правда"
3	Балахнинский район	газета	"Рабочая Балахна"
4	Богородский район	газета	"Богородская газета"
5	Б.Болдинский район	газета	"Болдинский вестник"
6	Б.Мурашкинский	газета	"Знамя"

№ п/п	Муниципальный район, городской округ	Тип печатного издания	Наименование печатного издания
	район		
7	г.о.г. Бор	газета	"Бор-ИНФО", "Борская правда"
8	Бутурлинский район	газета	"Бутурлинская жизнь"
9	Вадский район	газета	"Восход"
10	Варнавинский район	газета	"Новый путь"
11	Вачский район	газета	"Вачская газета"
12	Ветлужский район	газета	"Земля Ветлужская"
13	Вознесенский район	газета	"Наша жизнь"
14	Володарский район	газета	"Знамя"
15	г.о. Воротынский	газета	"Воротынская газета"
16	г.о.г. Выкса	газета	"Выксунский рабочий", "Провинциальная хроника"

№ п/п	Муниципальный район, городской округ	Тип печатного издания	Наименование печатного издания
17	Воскресенский район	газета	"Воскресенская жизнь"
18	Гагинский район	газета	"Гагинские вести"
19	Городецкий район	газета	"Городецкий вестник", "Новости Заволжья"
20	Д.Константиновский район	газета	"Родная земля"
21	Дивеевский район	газета	"Ударник"
22	Княгининский район	газета	"Победа"
23	Ковернинский район	газета	"Ковернинские новости"
24	Краснобаковский район	газета	"Вперед"
25	Краснооктябрьский район	газета	"Сельские вести", "Авылымхабарляре"
26	Кстовский район	газета	"Маяк"

№ п/п	Муниципальный район, городской округ	Тип печатного издания	Наименование печатного издания
27	г.о.г. Кулебаки	газета	"Кулебакский металлист"
28	Лукояновский район	газета	"Лукояновская правда"
29	Лысковский район	газета	"Приволжская правда"
30	г.о. Навашинский	газета	"Приокская правда"
31	Павловский район	газета	"Павловский металлист"
32	г.о.г. Первомайск	газета	"Районный вестник"
33	г.о. Перевозский	газета	"Новый путь"
34	Пильнинский район	газета	"Сельская трибуна"
35	Починковский район	газета	"На земле Починковской"
36	городской округ Семеновский	газета	"Семеновский вестник"
37	Сергачский район	газета	"Сергачская жизнь", "Туган Як"

№ п/п	Муниципальный район, городской округ	Тип печатного издания	Наименование печатного издания
38	г.о. Сеченовский	газета	"Борьба"
39	г.о. Сокольский	газета	"Сельская новь"
40	Сосновский район	газета	"Сосновский вестник"
41	Спасский район	газета	"Сельские зори"
42	Тонкинский район	газета	"Красное знамя"
43	Тоншаевский район	газета	"Край родной"
44	Уренский район	газета	"Уренские вести"
45	г.о.г. Чкаловск	газета	"Знамя"
46	Шарангский район	газета	"Знамя победы"
47	Шатковский район	газета	"Новый путь"
48	г.о.г. Шахунья	газета	"Знамя труда"
49	г.о.г. Арзамас	газета	"Арзамасские новости"

№ п/п	Муниципальный район, городской округ	Тип печатного издания	Наименование печатного издания
50	г.о.г. Саров	газета	"Городской курьер"
51	г.о.г. Дзержинск	газета	"Нижегородская правда", "Курс Н" или "Нижегородские новости"
52	г.о.г. Нижний Новгород	газета	"Нижегородская правда", "Курс Н" или "Нижегородские новости"

➤ Информацию о земельных участках сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть предоставлены гражданам в безвозмездное пользование, можно получить на официальном сайте министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области gosim-no.ru.

На этом же сайте размещается перечень имущества, находящегося в государственной собственности Нижегородской области, предоставляемого субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Для отправления извещения о намерении продать земельный участок сельскохозяйственного назначения необходимо обратиться лично или написать письмо на имя министра имущественных и земельных отношений Нижегородской области и отправить по адресу: 603082, г. Нижний Новгород, Кремль, корпус 2.

➤ Справочную информацию, содержащую основные характеристики объекта недвижимости: кадастровый номер, точный адрес объекта, дату регистрации и дату обновления информации, актуальную кадастровую стоимость объекта, назначение, площадь и т.п. можно получить на официальном сайте **Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра)** - <https://rosreestr.ru>. Кроме того, на сайте размещены ответы на часто задаваемые вопросы по недвижимому имуществу, в том числе по земле.

➤ Самой актуальной, полной и достоверной информацией о действующем законодательстве располагает правовой информационный ресурс **«Консультант Плюс»** - <http://www.consultant.ru>. В базе данных содержатся документы федерального и регионального законодательства, судебные решения, консультации, комментарии к законодательству и другая полезная информация. В рабочие дни в рамках некоммерческой версии доступны только тексты законодательных актов, а в выходные дни имеется свободный доступ к полной версии информационно-правового ресурса.

➤ Консультационные услуги по правовым и иным вопросам сельскохозяйственные товаропроизводители и граждане, проживающие на сельских территориях, могут получить, обратившись в **Государственное бюджетное учреждение Нижегородской области "Инновационно-консультационный центр агропромышленного комплекса"** по адресу г. Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, д. 12, корп. 1, адрес электронной почты info-ncs@mail.ru.

Перечень методических рекомендаций, разработанных специалистами ГБУ НО
«ИКЦ АПК»:

1. Технология возделывания озимой тритикале.
2. Лен-долгунец.
3. Рекомендации по выращиванию топинамбура.
4. Рекомендации по выращиванию шампиньонов промышленным способом.
5. Технология возделывания многолетних бобовых трав (клевер, люцерна) на корм и семена.
6. Технология возделывания лядвенца рогатого на корм и семена.
7. Приготовление кормов в фермерских хозяйствах.
8. Технология выращивания кукурузы на зерно из опыта работы сельскохозяйственных предприятий Нижегородской области.
9. Кормление молочного скота.
10. Содержание молочного скота.
11. Разведение скота молочно-мясных пород.
12. Организация и техника искусственного осеменения коров и телок.
13. Рекомендации в козоводстве.
14. Разведение мясного скота в сельскохозяйственных предприятиях Нижегородской области.
15. Календарь козовода.
16. Дневник кролиководы.
17. Технология содержания овец и коз на опытно-демонстрационных фермах.
18. Птицеводство в ЛПХ «Гуси-Куры».
19. Передовой опыт ведения отрасли молочного животноводства Дальнеконстантиновского района Нижегородской области.
20. Организация сельскохозяйственного производственного кооператива по переработке рапса.
21. Календарь пчеловода.
22. Методические рекомендации по свиноводству.
23. Рекомендации начинающим фермерам и семейным животноводческим фермам, участвующим в целевой программе «Оказание мер государственной поддержки начинающих фермеров и развития семейных животноводческих ферм на базе КФХ на 2015-2020 годы».
24. Приобретение сельскохозяйственной техники, оборудования и племенного скота на условиях агропромышленного лизинга.
25. Сельскохозяйственный потребительский кооператив.
26. Необходимость создания сельскохозяйственных потребительских кооперативов.
27. Регистрация крестьянского (фермерского) хозяйства: пошаговая инструкция.
28. Регистрация крестьянского (фермерского) хозяйства, кадровый и налоговый учет.
29. Влияние факторов на урожай и качество пшеницы.
30. Земли сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области. Оформление прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения.