

## **ПРЕДИСЛОВИЕ К ПРИЛОЖЕНИЮ 5**

В настоящем приложении мы приводим в качестве примера Методологическую инструкцию по порядку и процедурам оформления и государственной регистрации сделок с земельными долями, разработанную по заказу одного из наших клиентов.

При использовании данного документа, необходимо учитывать, что инструкция подготовлена под конкретную ситуацию, регион, и время, то есть необходимо учитывать, нормы законодательства действовавшие в период подготовки документов.

Образцы документов к методологической инструкции приведены выборочно.

**Авторские права защищены.**

**Любые виды копирования или воспроизведения данной книги могут осуществляться только с письменного разрешения автора. При цитировании ссылки на данную книгу и на фамилию автора являются обязательными.**

**Методологическая инструкция  
по порядку и процедурам оформления  
и государственной регистрации  
сделок с земельными долями**

**Заказчик: ООО «Агрофирма «NN»**

**ИНН 0000000000, ОГРН 0000000000**

**с. У., N-ского р-на**

**Липецкой области**

**г. Курск**

**2010**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

Введение	С. 4
1. Общие положения и терминология	С.7
2. Порядок и процедура проведения мероприятий по заключению предварительных договоров купли-продажи земельных долей	С.12
3. Порядок формирования земельного участка из выкупленных земельных долей	С.13
4. Постановка земельного участка на кадастровый учет	С. 18
5. Проведение государственной регистрации сделок	С.19
Приложение 1. Опись документов, предоставленных Заказчиком	
Приложение 2. Запрос о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества	
Приложение 3. Запрос о переходе прав на объект недвижимого имущества	
Приложение 4. Запрос о правах отдельного лица на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества	
Приложение 5. Запрос о предоставлении копий документов на основании которых внесена запись в государственный кадастр недвижимости	
Приложение 6. Запрос о предоставлении кадастровой выписки	
Приложение 7. Предварительный договор купли-продажи земельной доли	
Приложение 8. Образец генеральной доверенности со множественностью поверенных	
Приложение 9. Образец завещания земельной доли	
Приложение 10. Сводные данные о формировании земельных участков	
Приложение 11. Алгоритм принятия решения о формировании земельных участков	
Приложение 12. Объявление о собрании	
Приложение 13. Явочный лист	
Приложение 14. Бюллетень для голосования	
Приложение 15. Протокол общего собрания собственников земельных долей	
Приложение 16. Алгоритм действий по выделу земельного участка	

Приложение 17. Порядок проведения согласительных процедур

Приложение 18. Соглашение собственников земельных долей

Приложение 19. Краткосрочный договор аренды со множественностью лиц на стороне арендодателей

Приложение 20. Договор купли-продажи земельных долей

## **ВВЕДЕНИЕ**

Настоящая Методологическая инструкция (далее – Инструкция) подготовлена в рамках договора на оказание юридических услуг № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ 2010 г. и утвержденного Заказчиком клиентского поручения.

Инструкция подготовлена на основании данных и информации, полученных от Заказчика:

- Копии документов согласно списку, указанному в Приложении № 1 к настоящей Инструкции;
- Устные и письменные разъяснения должностных лиц Заказчика.

Настоящая Инструкция устанавливает порядок работы с документами собственников при проведении сделок купли-продажи земельных долей с последующей регистрацией права собственности на земельный участок.

## **Принятые сокращения**

Нормативные правовые акты

АПК РФ – Арбитражно-процессуальный кодекс РФ от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ

ГК РФ – Гражданский кодекс РФ

ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ

ЗК – Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г.

Закон № 221-ФЗ – Федеральный закон от 27.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

Закон № 101-ФЗ – Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Закон № 122-ФЗ – Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Закон № 81-ОЗ – Закон Липецкой области «О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области» от 04.12.2003 г. № 81-ОЗ

Прочие сокращения

ЕГРП - Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

ОДС – общая долевая собственность;

ЗД – земельная доля, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок;

ЗУ – земельный участок;

ЗСХН – земли сельскохозяйственного назначения.

### **Исходные данные для разработки методологической инструкции**

00.12.2000 г. Заказчиком был заключен договор аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей, срок действия договора – 15 лет, площадь переданных в аренду сельскохозяйственных угодий в предоставленной копии договора не указана. Договор был зарегистрирован в Комитете по земельным ресурсам Задонского района 00.07.2001 г. регистрационный номер 0000.

Постановлением Главы администрации Задонского района Липецкой области от 00.07.2001 г. № 000 «О закреплении земельных участков за ООО «Агрофирма «NN» утверждены к передаче в распоряжение Заказчика земельные участки, указанные в Экспликации земель (приложение № 1 к Постановлению от 00.07.2001 г. № 000).

На основании вышеуказанных документов Заказчик использует сельскохозяйственные угодья, расположенные на территории бывшего Совхоза «NN» (первичная приватизация), N-ского сельсовета N-ского района Липецкой области.

В последующем Заказчик собственными силами и за счет собственных средств осуществлял действия по оформлению и регистрации прав пользования сельскохозяйственного назначения в соответствии с требованием Федерального Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В рамках данных мероприятий были заключены и зарегистрированы:

- Договор аренды земельного участка от 00.04.2009 г.;
- Договоры купли-продажи земельных участков №№ 1, 3.

Процедура приобретения права собственности на земельные доли проводилась путем выкупа земельных долей у собственников, при оформлении сделки заключались предварительные договоры купли-продажи земельных долей и оформлялись доверенности на уполномоченное лицо Заказчика, производилось формирование земельных участков из выкупленных земельных долей, после формирования земельных участков 00.10.08 г., 00.12.2008 г., 00.01.2009 г. были получены отказы Администрации Липецкой области от приоритетного права покупки земельного участка (ст. 8 Закона № 101-ФЗ).

Срок действия отказов (срок на проведение сделки купли-продажи земельного участка) – 1 год с момента получения, на дату подготовки настоящей Инструкции срок действия отказов истек.



**Рис.1. Блок-схема процесса приобретения права собственности на земельные участки**

Регистрационные действия по земельным участкам №№ 2, 4, 6 приостановлена по следующим причинам:

- Отзыв доверенностей, перепродажа ЗД сторонним лицам в нарушение условий предварительных договоров купли-продажи земельных долей – ЗУ №№ 2, 4;
- Не достаточное количество собственников под отмежеванный и поставленный на кадастр участок – ЗУ № 6.

В ЗУ расположенном на территории N-ского сельсовета N-ского района имеются собственники, до настоящего момента не распорядившиеся своими ЗД.

Вышеуказанные участки не сданы в аренду Заказчику, в связи с чем Заказчик не имеет права на покупку ЗД, предусмотренного ст. 12 Закона № 101-ФЗ, легитимность договора аренды земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателя от 00.12.2000 г. спорна (неоднозначная судебная практика по юридической силе договора в случае, если из сданных в аренду земельных долей были выделены земельные участки и заключены договоры в соответствии с требованиями Закона № 101-ФЗ).

При оформлении доверенностей, было утверждено только 1 лицо в качестве поверенного/уполномоченного лица на совершение сделок от имени собственников земельных долей, что влечет риски из-за потери контроля над данным лицом. В дальнейшем, рекомендовано при оформлении доверенностей указывать не менее 3-х лиц в качестве поверенных на совершение сделок с земельными долями.

## 1. Общие положения и терминология

1.1. Землями сельскохозяйственного назначения являются земли за чертой сельских и городских поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (статья 77 Земельного кодекса РФ), далее – ЗСХН.

1.2. Земельная доля - доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Закона № 101-ФЗ (ст. 15 Закона № 101-ФЗ).

1.3. Сделки с земельными долями делятся на 2 категории:

1.3.1. Без выделения земельного участка в счет земельной доли. К ним относят (п.1 ст. 12 Закона № 101-ФЗ):

- Завещание земельной доли любому лицу;
- Внесение земельной доли в уставный капитал сельскохозяйственной организации;
- Передача земельной доли в доверительное управление;
- Продажа или дарение земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

1.3.2. С выделением земельного участка в счет земельной доли. Во всех остальных случаях, не указанных в 1 категории (передача в аренду, продажа выделенной/-ых в земельный участок доли/-ей иным лицам с учетом ограничений, установленных действующим законодательством).



**Рис.2. Виды сделок с земельными долями**



- 1.4. Сделки купли-продажи земельной доли или дарения земельной доли (то есть без выделения земельной доли в натуре) могут осуществляться со следующей категорией лиц (п.1 ст. 12 Закона № 101-ФЗ:
- с участником долевой собственности;
  - с сельскохозяйственной организацией, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности;
  - с гражданином – членом крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.
- 1.5. Документы, удостоверяющие право собственности на земельную долю:
- 1.5.1. Свидетельство о праве на земельную долю, выданное до вступления в силу Закона № 101-ФЗ по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации (далее – Правительство) от 19.03.92 № 177, которое выдавалось до 27.10.93, или по форме, утвержденной указом Президента Российской Федерации (далее – Президент) от 27.10.93 № 1767 (ст.18 Закона № 101-ФЗ).
- 1.5.2. При отсутствии у гражданина свидетельств указанных в пп. 1.4.1. документом, удостоверяющим право на земельную долю, является выписка из решения районной администрации (органа местного самоуправления) о приватизации сельскохозяйственных угодий в конкретном колхозе, совхозе или иной сельскохозяйственной организации. Такие решения принимались на основании протокола общего собрания (собрания уполномоченных) трудового коллектива реорганизуемого колхоза или совхоза об утверждении перечня лиц к наделению граждан земельными долями.
- 1.5.3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), Свидетельство по форме, утвержденной постановлением Правительства от 18.02.98 № 219 "Об утверждении правил ведения ЕГРП". Если у гражданина имеется этот вид документа, то для совершения сделки с земельной долей дополнительной государственной перерегистрации прав на земельную долю не требуется.
- 1.5.4. Если у гражданина имеется один из документов, указанных в пп. 1.4.1-1.4.2., то в соответствии с п.2 ст.6 Закона о регистрации обязательно необходимо пройти процедуру государственной регистрации ранее возникших прав на земельную долю.
- 1.6. Перед проведением мероприятий по заключению договоров купли-продажи земельных долей, необходимо осуществить мониторинг, проверить и сопоставить информацию:

- Об общем количестве собственников, которые наделялись долями на момент приватизации земель сельскохозяйственного назначения;
- О собственниках, распорядившихся своими долями (передача в аренду, продажа, образование КФХ и т.п.);
- О собственниках, которые не распорядились своими долями;
- Распределение собственников по земельным участкам;
- Отсутствие/наличие обременений на земельные доли предлагаемые к продаже;
- Была ли сдана ранее в аренду Заказчику земельная доля (договор от 05.12.2000 г. – косвенное право на право приобретения земельной доли в соответствии с п.12 Закона № 101-ФЗ).

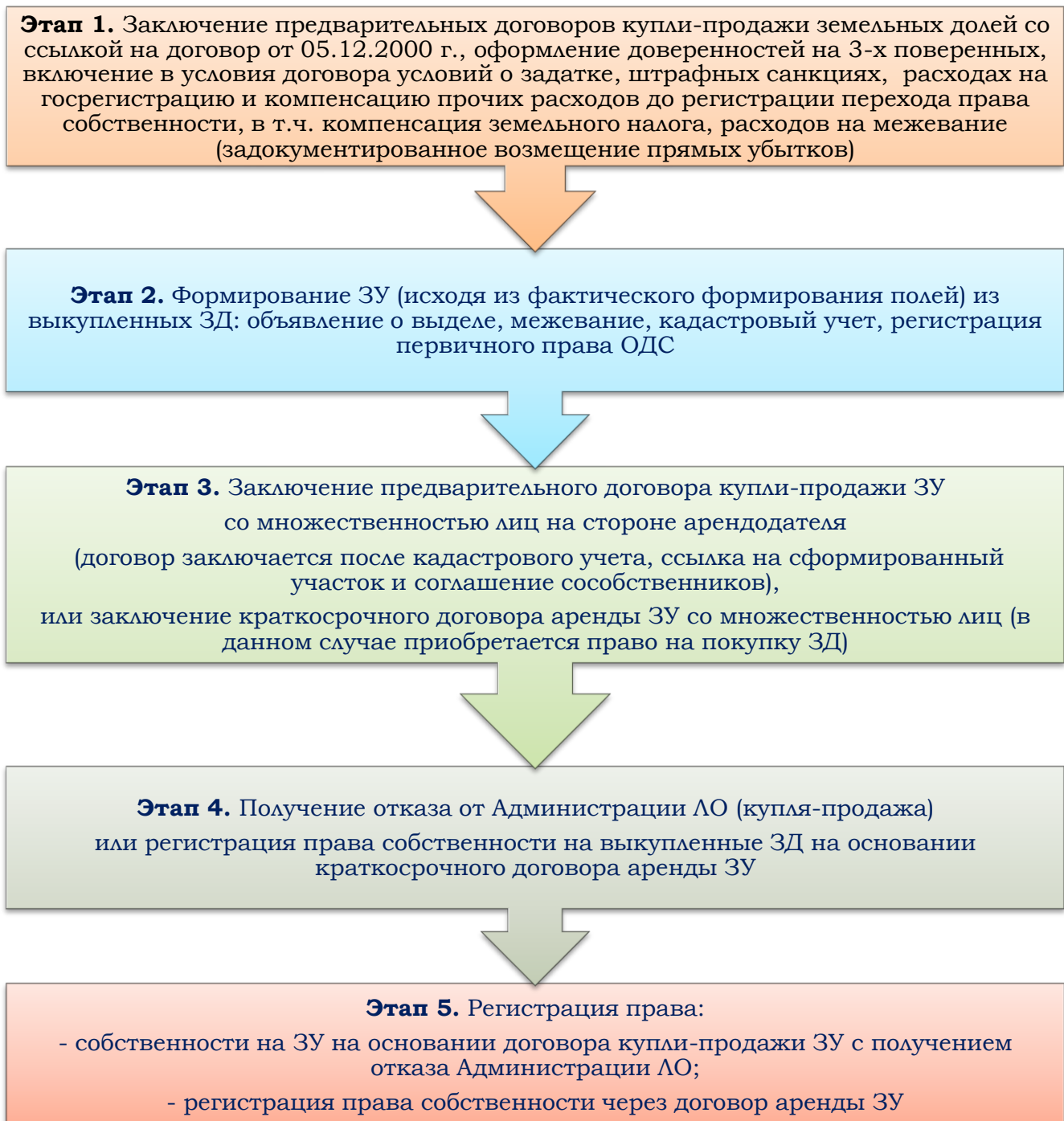
1.7. Государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним, ведение ЕГРП, государственный кадастровый учет недвижимого имущества, ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 г. № 457).

Сведения из ЕГРП предоставляются любому заинтересованному лицу за плату (ст.ст. 7-8 Закона № 122-ФЗ, Постановление от 14.12.2004 г. N 773 Об утверждении правил осуществления платы за предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме) на основании запроса (Приложения №№ 2, 3, 4 к настоящей Инструкции).

Общедоступные сведения из государственного кадастра недвижимости предоставляются заинтересованному лицу за плату (ст. 14 Закона № 221-ФЗ. Приказ Минэкономразвития РФ от 27.02.2010 N 75 "Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости") на основании запроса (Приложения №№ 5, 6 к настоящей Инструкции).

1.8. В соответствии со ст. 6 «Предельные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения» Закона Липецкой области «О правовом регулировании земельных правоотношений в Липецкой области» от 04.12.2003 г. № 81-ОЗ минимальный размер нового ЗУ из ЗСХН – не менее одной земельной доли, полученной при приватизации сельскохозяйственных угодий, следовательно, формирование земельных участков для последующего проведения сделки купли-продажи необходимо проводить сразу же, после заключения предварительных договоров на то количество гектаров, которое достаточно для формирования ЗУ удобного для проведения сельскохозяйственных работ.

1.9. Исходя из анализа сложившейся ситуации на момент заключения договора на юридическое обслуживание, а также практики правоприменения Закона № 101-ФЗ с учетом положений Закона № 81-ОЗ, и рисков ситуаций, возникших в процессе приобретения прав пользования на земли сельскохозяйственного назначения, предлагается следующая примерная схема мероприятий:



**Рис. 3. План-схема мероприятий по приобретению права собственности на ЗУ**

## **2. Порядок и процедура проведения мероприятий по заключению предварительных договоров купли-продажи земельных долей**

- 2.1. Оформление и заключение договоров купли-продажи необходимо проводить после осуществления предварительных мероприятий, указанных в п.1.5.
- 2.2. С собственником земельной доли оформляются и заключаются:
- предварительный договор купли-продажи сроком на 3 года;
  - акт приема-передачи документов;
  - расписка в получение денежных средств (расходный кассовый ордер);
  - доверенность с правом передоверия, сроком на 3 года и количеством поверенных лиц не менее 3-х;
  - завещание.

Образцы документов приведены в Приложении № 7, 8, 9.

- 2.3. Завещание оформляется по усмотрению Заказчика. Рекомендуется оформлять завещание с собственниками земельных долей старше 50 лет. Возможно, что в случаях, когда сделка оформляется с завещанием, продавец земельной доли потребует задаток в размере 100 % от суммы сделки.

В случае вступления Заказчика в наследование земельной долей, он получает право на прямую покупку земельных долей, без выдела их в натуре, что существенно сокращает сроки проведения сделок и риски.

- 2.4. Необходимо вести постоянный учет выкупленных земельных долей (Приложение № 10) и осуществлять контроль за формированием земельных участков:
- Количество выкупленных ЗД/га в сформированных и поставленных на кадастровый учет на момент покупки участках;
  - Количество выкупленных ЗД/га из несформированных земельных участков, определение целесообразности выдела (достаточности выкупленных ЗД/га) или продолжения выкупа до формирования ЗУ пригодно для эффективного землепользования.

Алгоритм принятия решения о формировании земельного участка приведен в Приложении № 11.

- 2.5. **ВНИМАНИЕ!** В соответствии с пунктом 4 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации в предварительном договоре

указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. Согласно положениям пункта 6 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

- 2.5.1. В представленных образцах документов установлен срок 3 года для заключения основного договора. Необходимо контролировать срок исполнения, в случае возникновения конфликтных ситуаций, незамедлительно направлять письменные извещения в адрес собственников земельных долей, направление извещения в адрес поверенного может быть недостаточным из-за отзыва доверенности на момент направления извещения.
- 2.5.2. Форма извещения может быть произвольной формы, обязательное требование – отправка извещения заказным письмом в адрес собственника с уведомлением о вручении.

### **3. Порядок формирования земельного участка из выкупленных земельных долей**

- 3.1. Порядок выделения ЗУ в счет долей в праве общей собственности на ЗУ регулируется ст.13, 14 Закона № 101-ФЗ, ст. 6, 7, 8-1 Закона № 81-ОЗ, Методическими рекомендациями по выделу земельных участков в счет земельных долей (Рассмотрены и одобрены Научно-техническим советом Министерства сельского хозяйства РФ от 23.01.2003 г. Протокол № 3), Законом «О землеустройстве» и иными нормативными правовыми актами РФ.
- 3.2. Местоположение выделяемого ЗУ определяется решением общего собрания участников ОДС.
  - 3.2.1. Общее собрание участников ОДС проводится по предложению сельскохозяйственной организации, использующей этот участок, или по предложению участника долевой собственности на этот земельный участок.
  - 3.2.2. Участники ОДС уведомляются о проведении собрания не позднее чем за 30 дней до дня его проведения:
    - Посредством публикации объявления в СМИ. Статьей 7 Закона № 81-ОЗ установлено, что такими СМИ в Липецкой области являются газета «Липецкая газета» и районные газеты. Публикация должна быть осуществлена одновременно в обоих СМИ, и/или

- Размещения соответствующих объявлений на информационных щитах;
- Путем рассылки почтовых открыток или писем.

Специальных требований к тексту объявления законом не установлено, рекомендуем включать в текст объявления следующую информацию:

- Дату и место проведения собрания;
- Начало регистрации для участия в собрании;
- Примерную повестку дня: выдел ЗУ, заключение договора аренды ЗУ и т.п.

Образец объявления – Приложение № 12

3.3.3. Подготовительные мероприятия по подготовке и проведению собрания участников ОДС:

- Составление списка участников ОДС на дату проведения собрания. На дату проведения собрания должно быть выяснено:

количество лиц, имеющих право голоса на дату проведения собрания от общего количества участников ОДС существовавшего на момент приватизации, в том числе количество долей, принадлежащих на праве собственности участникам ОДС;

данные об умерших;

вступающих в наследство (до вступления в наследство не имеют права на принятие решений на общем собрании);

проживающих в других регионах.

Данная информация необходима для определения кворума и правомочности общего собрания. Общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют участники ОДС, составляющие не менее 20 % от числа собственников на момент приватизации, или если на собрании присутствуют лица, владеющие более чем 50% долей в праве общей собственности на этот земельный участок.

На основании полученных данных должен быть подготовлен список лиц, имеющих право участвовать в собрании. Список должен включать следующие сведения: ФИО собственников - обязательно, паспортные данные – факультативно, данные о документах, подтверждающих право собственности – по возможности, если есть данные.

3.3.4. Перед началом собрания регистрационная комиссия проверяет полномочия лиц, пришедших на собрание:

- Сверяет со списком собственников на дату собрания;
- Устанавливает личность лица, пришедшего на собрание (паспорт);



- Проверяет полномочия лица, пришедшего на собрание: документы, подтверждающие право собственности, доверенность от собственника;
- Регистрирует лицо в явочном листе (Приложение № 13), регистрационная запись подтверждается подписью лица, пришедшего на собрание;
- Зарегистрированному лицу выдаются бланки для голосования (Приложение № 14), бланк голосования должен быть заверен печатью сельской администрации или сельскохозяйственной организации, инициировавшей собрание.

3.3.5. Решение общего собрания участников ОДС оформляется протоколом (Приложение № 15) не позднее 10 календарных дней от даты проведения собрания.

3.4. Итогом общего собрания может быть:

- Утверждение местоположения ЗУ;
- Не утверждение местоположения ЗУ;
- Собрание признано не состоявшимся из-за отсутствия кворума.

Алгоритм действий по итогам проведения общего собрания указан в Приложении № 16.

3.4.4. В случае если собрание утвердило местоположение ЗУ, производится межевание и постановка на кадастровый учет.

3.4.5. В случае если собрание не утвердило местоположение ЗУ, проводятся согласительные процедуры в соответствии со ст. 8-1 «Порядок проведения согласительных процедур» Закона № 81-ОЗ (Приложение № 17).

3.4.6. Если собрание не состоялось, то собственник/-ки ЗД извещают о своем намерении выделить ЗУ.

3.5. Участник/-ки долевой собственности, пожелавшие выделить в счет своей доли ЗУ обязан/-ны известить о своем намерении остальных участников ОДС в письменной форме или публикацией сообщения в СМИ. Статьей 7 Закона № 81-ОЗ установлено, что такими СМИ в Липецкой области являются газета «Липецкая газета» и районные газеты. Публикация должна быть осуществлена одновременно в обоих СМИ. Извещение в обязательном порядке должно содержать:

- Сведения о местоположении выделяемого земельного участка;
- Указание на необходимость направления в письменной форме возражений остальных участников ОДС относительно местоположения выделяемого ЗУ;

- Лицо, которому должны быть направлены возражения и адрес для направления возражений.
- 3.6. Если в течение 30 дней со дня надлежащего уведомления участников ОДС о выделе ЗУ возражения не поступили, местоположение такого ЗУ считается согласованным. Начинается процедура межевания и постановки ЗУ на кадастровый учет.
- 3.7. Если возражения поступили, то проводятся согласительные процедуры в соответствии со ст. 8-1 «Порядок проведения согласительных процедур» Закона № 81-ОЗ (Приложение № 17).
- 3.8. В случае недостижения согласованного решения, споры о местоположении выделяемого ЗУ рассматриваются в суде.

Судебная практика отличается в зависимости от региона. Отсутствует единая практика в судах общей юрисдикции, большая зависимость от региональных судов. Если недостигнуто соглашение, требуется принятие решения по каждой ситуации индивидуально.

- 3.9. Возможные виды исков, с которыми следует обращаться в суд заинтересованным лицам:

3.9.1. Вы – сторона, **выделяющая в натуре земельный участок**. Речь идет о разделе вещи, находящейся в долевой собственности, и выделит из нее доли/-ей, к данному спору применяются правила ст. 255 ГК РФ. Необходимо обращаться в суд с иском о выделе в натуре своей земельной доли из общей долевой собственности (из участка, находящегося в долевой собственности). На практике встречаются различные названия исков, хотя предмет иска один и тот же:

- Иск о выделении ЗУ в счет доли в праве общей долевой собственности;
- Иск о признании права на выдел ЗУ в счет ЗД;
- Иск об определении местоположения ЗУ, выделяемого в счет ЗД.

Исковые требования заявляются по основаниям п.2 ст. 252 ГК РФ и пп. 2, 3 и 4 ст. 13 Закона № 101-ФЗ. Если иск удовлетворен, резолютивная часть решения указывает:

- Выделить (в собственность) такому-то земельные участки такие-то;
- Признать за таким-то право на выделение земельного участка такого-то, местоположение которого такое-то;
- Определить местоположение земельного участка такого-то там-то.

3.9.2. Вы – **сторона возражающая**. Если рассмотрение спора без существенных задержек перешло из стадии согласительных процедур в суд, то можно просить у суда признания незаконными действий по выделению земельных участков в счет земельных долей.



В случае, если вы не сразу обратились в суд, то до подачи искового заявления следует выяснить обстоятельства, от которых зависят формулировки иска, и круг лиц, которые будут привлечены к участию в деле:

- Поставлен ли спорный участок на кадастровый учет;
- Зарегистрировано ли на него право в Росреестре и выдано свидетельство о государственной регистрации права.

3.9.2.1. Если участок поставлен на кадастровый учет, но право на него еще не зарегистрировано, в суд следует обращаться с **иском о признании незаконными действий такого-то лица по выделу в натуре такого-то земельного участка (кадастровый номер такой-то)**.

3.9.2.2. Участок поставлен на кадастровый учет и право на него зарегистрировано, обращаться необходимо с **иском о признании незаконным выдела такого земельного участка и о признании недействительным права собственности такого-то лица на такой-то участок**. Управления Росреестра и Роснедвижимости могут быть привлечены к участию в деле только в качестве третьих лиц на стороне ответчика.

#### **4. Постановка земельного участка на кадастровый учет**

4.1. Порядок кадастрового учета объектов недвижимости регулируется:

- Законом «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (далее – Закон № 221-ФЗ);
- Приказом Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2008 г. N 412 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ МЕЖЕВОВОГО ПЛАНА И ТРЕБОВАНИЙ К ЕГО ПОДГОТОВКЕ, ПРИМЕРНОЙ ФОРМЫ ИЗВЕЩЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ О СОГЛАСОВАНИИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ»;
- Приказом Министерства юстиции РФ от 20 февраля 2008 г. N 34 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМ ЗАЯВЛЕНИЙ О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

4.2. Постановка объекта недвижимости (ЗУ) на кадастровый учет осуществляется на основании следующих документов (документы могут быть переданы в электронном виде):

- 4.2.1. заявления, подписанного заявителем (в случае отправки документов в электронном виде подпись заявителя должна быть заверена электронной цифровой подписью);
- 4.2.2. квитанция или копия, свидетельствующая об оплате государственной пошлины за проведение кадастрового учета;

4.2.3. оригинал или копия документа, с разрешением земельного спора о нахождении границ земельного участка;

4.2.4. межевой план.

4.3. С заявлениями о постановке на учет объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или любые иные лица.

4.4. После постановки ЗУ на кадастровый учет сосособственники заключают соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на земельный участок (Приложение 18). Соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на земельный участок подается на госрегистрацию.

4.5. Пунктом 4 ст. 24 Закона № 221-ФЗ установлено, что в случае, если в течение 2 лет со дня выдачи кадастрового паспорта не осуществлена государственная регистрация права на земельный участок, то действие кадастрового паспорта прекращается, сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

## **5. Проведение государственной регистрации сделок**

5.1. Порядок государственной регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним регулируется:

- Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (далее – Закон № 122-ФЗ);
- Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- иными нормативными правовыми актами РФ.

Государственная регистрация прав на выкупленные ЗД

Регистрация первичного права общей долевой собственности на основании соглашения сосособственников об определении долей в праве ОДС на земельный участок

Регистрация права на земельные доли (при наличии договора аренды)

Регистрация права на земельный участок

**Рис. 4. Порядок регистрации прав на выкупленные ЗД**

- 5.2. Предварительным этапом является регистрация первичного права собственности на земельные доли на основании соглашений об определении долей собственников.
- 5.3. Приобретение права собственности на выкупленные земельные доли возможно через 2 вида сделок (см. рис. 2):
  - 5.3.1. Через краткосрочный (долгосрочный) договор аренды, дающий право на выкуп земельных долей. Не требуется получать отказ от преимущественного права покупки от Администрации Липецкой области, сокращает сроки проведения сделки и регистрации права собственности.

Если земельные доли выкупаются из взятого в долгосрочную аренду земельного участка, то также применяется данная схема, можно регистрировать переход права собственности на выкупленные земельные доли не дожидаясь, когда участок будет выкуплен полностью.

- 5.3.2. Путем заключения договора купли-продажи земельного участка. Требуется получать отказ от преимущественного права покупки от Администрации Липецкой области, сокращает сроки проведения сделки и регистрации права собственности.
- 5.4. Алгоритм принятия решения о выборе структуры сделки приведен в Приложении № 11. После принятия решения о структуре сделки, оформляются соответствующие документы.
- 5.5. Для регистрации права собственности на выкупленные земельные доли через краткосрочный/долгосрочный договор аренды:
  - 5.5.1. Оформляется краткосрочный договор аренды со множественностью лиц на стороне арендодателей подписывается от имени собственников по доверенности. Образец договора приведен в Приложении № 19.
  - 5.5.2. Одновременно оформляется и подписывается договор купли-продажи земельных долей (Приложение 20), рекомендуем дату договора купли-продажи ставить позднее даты договора аренды, например, на 5-10 календарных дней.
- 5.6. При регистрации через договор купли-продажи земельного участка:
  - 5.6.1. Направляется уведомление о продаже земельного участка в адрес уполномоченного органа Липецкой области по осуществлению действий, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, от имени области – Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области.
  - 5.6.2. После получения отказа от преимущественного права покупки (действует в течение 1 года с момента выдачи), договор купли-продажи ЗУ подается на государственную регистрацию.

5.7. Общие требования к документам, представляемым на государственную регистрацию:

5.7.1. Заявление о государственной регистрации составляется в единственном экземпляре – подлиннике и подписывается заявителем.

5.7.2. Заявление о государственной регистрации составляются по установленным образцам. Заявления могут быть заполнены от руки или машинописным способом, распечатаны посредством электронных печатающих устройств.

5.7.3. Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявителем лично или посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (далее - посредством почтового отправления).

5.7.4. В случае представления заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав, посредством почтового отправления:

- подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке;
- сделка с объектом недвижимого имущества должна быть нотариально удостоверена, если подлежит государственной регистрации эта сделка либо на ее основании право или ограничение (обременение) права на объект недвижимого имущества;
- подтверждение полномочий заявителя доверенностью, составленной в простой письменной форме, не допускается, если заявителем является уполномоченное на то правообладателем, стороной или сторонами договора лицо;
- доверенность должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение (обременение) права на объект недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности;
- к заявлению дополнительно прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), выписка из единого государственного реестра юридических лиц и копия документа,

удостоверяющего личность физического лица - представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).

5.7.5. Все остальные документы представляются на государственную регистрацию в подлинниках и копиях.

5.7.6. Необходимые для государственной регистрации прав документы, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав возвращается правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.

5.7.7. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права, в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

5.7.8. Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

5.7.9. Документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные, не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание, не подлежат приёму на государственную регистрацию.

5.7.10. Все документы, составленные на нескольких листах, обязательно должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены печатью организации, выдавшей документ.

5.8. Согласно подпунктам 21-33 пункта 1 статьи 333.33 Налогового Кодекса РФ государственная пошлина уплачивается в следующих размерах:

- за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, сделок, на основании которых ограничиваются (обременяются) права на них, - 100 рублей;
- за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – 50 рублей;
- за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 21, 23 - 26, 28 - 31 и 61 пункта 1 статьи 333.33 НК: для физических лиц - 1 000 рублей; для организаций - 15 000 рублей.

Руководителю  
N-нского  
территориального отдела  
Управления  
Роснедвижимости

\_\_\_\_\_ (указываются полное наименование

\_\_\_\_\_ должности руководителя,  
включающее

\_\_\_\_\_ наименование учреждения  
(филиала),  
Ф.И.О. руководителя учреждения  
(филиала))

## ЗАПРОС

### о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование лица, запрашивающего информацию)

Прошу предоставить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (описание объекта недвижимого имущества)\*

Выписку прошу предоставить \_\_\_\_\_  
(указать способ предоставления информации – лично представителю  
или по почте, если по почте – указать почтовый адрес)

\_\_\_\_\_ (должность)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

М.П.

\_\_\_\_\_

\* О земельном участке указываются: адрес (местоположение) (если известны: общая площадь, кадастровый номер); о здании, сооружении указываются: адрес (местоположение), наименование (если известны: общая площадь, инвентарный номер и литер, кадастровый или условный номер); о жилом помещении в многоквартирном доме указываются: адрес, наименование (если известны: общая площадь, этаж, кадастровый или условный номер); о нежилом помещении и прочих составляющих зданий и сооружений указываются: адрес (местоположение), этаж, номер на поэтажном плане, когда помещение не имеет никаких других номеров, кроме номеров на поэтажном плане здания или сооружения (если известны: общая площадь, кадастровый или условный номер).



Приложение № 3  
(образец)

Руководителю Задонского  
территориального отдела  
Управления  
Роснедвижимости

\_\_\_\_\_ (указываются полное наименование

\_\_\_\_\_ должности руководителя,  
включающее

\_\_\_\_\_ наименование учреждения  
(филиала),  
Ф.И.О. руководителя учреждения  
(филиала))

### ЗАПРОС о переходе прав на объект недвижимого имущества

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование лица, запрашивающего информацию)

Прошу предоставить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на \_\_\_\_\_ (описание объекта недвижимого имущества)\*

Выписку прошу предоставить \_\_\_\_\_ (указать способ предоставления информации – лично представителю или по почте, если по почте – указать почтовый адрес)

\_\_\_\_\_ (должность)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

М.П.

\* О земельном участке указываются: адрес (местоположение) (если известны: общая площадь, кадастровый номер); о здании, сооружении указываются: адрес (местоположение), наименование (если известны: общая площадь, инвентарный номер и литер, кадастровый или условный номер); о жилом помещении в многоквартирном доме указываются: адрес, наименование (если известны: общая площадь, этаж, кадастровый или условный номер); о нежилом помещении и прочих составляющих зданий и сооружений указываются: адрес (местоположение), этаж, номер на поэтажном плане, когда помещение не имеет никаких других номеров, кроме номеров на поэтажном плане здания или сооружения (если известны: общая площадь, кадастровый или условный номер).



Руководителю Задонского  
территориального отдела  
Управления  
Роснедвижимости

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ЗАПРОС**  
**о правах отдельного лица на принадлежащие ему**  
**объекты недвижимого имущества**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Прошу предоставить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., дата рождения, наименование и реквизиты документа,

\_\_\_\_\_ удостоверяющего личность, адрес постоянного проживания или преимущественного пребывания физического лица;

\_\_\_\_\_ полное наименование, ИНН, дата и место государственной регистрации, юридический адрес,

\_\_\_\_\_ адрес фактического местонахождения юридического лица)

на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества.

Выписку прошу предоставить \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (указать способ предоставления информации – лично представителю или по почте, если по почте – указать почтовый адрес)

\_\_\_\_\_ (должность)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

М.П.

Договор-Обязательство № \_\_\_\_\_  
(Предварительный договор купли-продажи земельной доли)

село \_\_\_\_\_  
N-ского района  
Липецкой области « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года

Гражданин (ка) \_\_\_\_\_,  
года рождения, уроженка(ец) \_\_\_\_\_ района  
\_\_\_\_\_ области, проживающий(ая) по адресу:  
\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_,  
выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код  
подразделения \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Продавец», с  
одной стороны,  
и Общество с ограниченной ответственностью «Агрофирма «NN», именуемое в  
дальнейшем «Покупатель», в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании  
Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о  
нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

1.1. По настоящему Договору Продавец и Покупатель обязуются в дальнейшем заключить  
Основной договор купли-продажи \_\_\_\_\_ (указывается размер  
земельной доли) земельной доли, право собственности, на которые удостоверяется  
Свидетельством на право собственности на землю/ Свидетельством о государственной  
регистрации права серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, регистрационная  
запись № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года.

Продаваемая земельная доля была сдана в аренду Покупателю на основании Договора аренды  
земельных долей при множественности лиц на стороне арендодателей от 05 декабря 2000 г.  
сроком на 15 лет. (данное положение включается в договор в случае, если продаваемая  
доля ранее была сдана в аренду по указанному договору).

1.2. Цена земельной доли является договорной и составляет \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) рублей за 1 (Одну) земельную долю.

1.2.1. Покупатель выдает Продавцу задаток в доказательство заключения основного  
Договора и в обеспечение его исполнения. Задаток составляет 30 (Тридцать) процентов от  
стоимости земельной доли, что составляет \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) рублей.

1.2.2. Оставшиеся 70 (Семьдесят) процентов от стоимости земельной доли, что составляет  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) выплачиваются Продавцу в  
следующем порядке:

1.2.2.1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подачи документов в уполномоченные  
органы для проведения государственной регистрации Основного договора  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

1.2.2.2. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения свидетельства о переходе  
права собственности на земельную долю от Продавца к Покупателю \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) рублей.

1.3. Срок заключения Основного договора: по исполнению настоящего Предварительного договора  
и без дополнительных согласований. Исполнением настоящего договора считается отсутствие  
каких-либо законных препятствий для совершения регистрационных действий в отношении  
земельной доли в пользу Покупателя. Ориентировочный срок: в течение **3 (Трех) лет** от даты  
настоящего Договора. При необходимости, и по усмотрению Покупателя срок продлевается.

## **2. Обязательства Сторон.**

2.1. Продавец обязуется одновременно с заключением настоящего Договора совершить следующие действия:

- выдать Доверенным лицам доверенность на право заключения Основного договора купли-продажи земельной доли, а также на совершение иных действий, связанных с оформлением перехода права собственности на указанную в п.1 настоящего договора земельную долю;
- передать Доверенным лицам документы, необходимые для оформления перехода права собственности на земельную долю (свидетельство о праве собственности на землю/Свидетельство о государственной регистрации права, копию паспорта, справку об отсутствии задолженности по налоговым и иным обязательным платежам в отношении земельной доли, и др.)

2.2. Покупатель обязуется при подписании настоящего Договора и одновременно с выдачей Продавцом доверенности и других документов, указанных в п. 2.1. настоящего Договора, выплатить Продавцу стоимость земельной доли в счет причитающихся с него по Основному договору купли-продажи земельной доли платежей в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

2.3. Доверенные лица обязуются в соответствии с доверенностью, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, заключить с Покупателем Основной договор купли-продажи земельной доли, принадлежащей на праве собственности Продавцу, а также совершить иные действия, необходимые для государственной регистрации этого договора по исполнению настоящего предварительного Договора.

2.4. Продавец обязуется и гарантирует Покупателю, что он не будет отзываться доверенности, выданные Доверенным лицам, и не будет изменять условия завещания, в случае его оформления. Получением задатка по Договору Продавец признает, что он намерен добросовестно исполнить все принятые на себя обязательства в отношении Покупателя, что он осознает правовые последствия данной сделки, и что у него нет каких-либо обязательств перед третьими лицами в отношении земельной доли, и он не будет принимать таких обязательств в будущем.

## **3. Права Сторон.**

3.1. Стороны вправе требовать исполнения обязательств по настоящему Договору. Односторонний отказ от Договора не допускается.

## **4. Ответственность Сторон.**

4.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае неисполнения обязательств по настоящему Договору по вине Покупателя, задаток, переданный в обеспечение договора купли-продажи земельной доли, остается у Продавца (ст.381 ГК РФ).

4.3. В случае если, заключение основного Договора купли-продажи земельной доли не состоится в результате действия или бездействия Продавца, в том числе и в результате отказа в регистрации ввиду задолженности Продавца по налогам и другим обязательным платежам, либо отказа Продавца от договора в одностороннем порядке, Продавец обязан немедленно уплатить Покупателю двойную сумму задатка, уплатить штрафную неустойку в размере 50 000,0 (Пятидесяти тысяч) рублей, а также возместить все понесенные Покупателем убытки (ст. 381 ГК РФ), связанные с затратами по проведению юридических и фактических действий, связанных с подготовкой к заключению Основного договора в том числе, но не ограничиваясь следующими расходами:

- нотариальные расходы;
- изготовление землеустроительного дела;
- оплата государственной пошлины;
- оплата юридических и консультационных услуг;

- оплата иных расходов и сборов;
- расходы на производство сельскохозяйственной продукции и пр.

## 5. Прочие условия.

- 5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента заключения Основного договора.
- 5.2. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для регистрирующих органов.
- 5.3. Любые дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 5.4. Споры, связанные с изменением либо расторжением настоящего договора разрешаются по согласию сторон, а в случае не достижения соглашения в суде.
- 5.5. Подтверждением получения Продавцом задатка является расписка о получении денежных средств, подпись Продавца в Акте приема-передачи документов и доверенность на представителя (-лей) Покупателя (Приложение №1)
- 5.6. В случае, если Продавец имеет задолженности по налогам или обязательным платежам, начисленным к дате настоящего Договора в отношении земельной доли, и такие задолженности являются препятствием к заключению или регистрации основного договора купли-продажи, Продавец обязуется погасить такие задолженности к дате регистрации основного договора за свой счет.
- 5.7. Покупатель берет на себя все и любые расходы, связанные с формальными процедурами, вплоть до получения свидетельства на право собственности на Покупателя, за исключением налоговых обязательств, которые могут быть у Продавца в связи с владением и/или отчуждением земельной доли.
- 5.8. Доверенные лица обязуются за счет Покупателя оказать содействие Продавцу в организации и регистрации сделки, включая следующее: дать разъяснения по правам и обязательствам Продавца в связи со сделкой, организовать проверку и подготовку документов, необходимых для регистрационных процедур, организовать и произвести от имени Продавца все необходимые действия, для исполнения настоящего Договора.

## Адреса и реквизиты сторон.

### «Продавец»

ФИО: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года рождения,  
уроженка(ец) \_\_\_\_\_,  
проживающий(ая) по адресу:  
\_\_\_\_\_  
паспорт серии \_\_\_\_\_,  
выдан \_\_\_\_\_ года  
\_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

### «Покупатель»

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Агрофирма «NN»**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ДОКУМЕНТОВ**

село \_\_\_\_\_  
N-нский район  
Липецкая область

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2010 года

Гражданин (-ка) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения,  
уроженка(ец) \_\_\_\_\_,  
проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,  
паспорт серии \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года  
\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, являющийся  
(-аяся) участником долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного на территории \_\_\_\_\_ сельсовета Задонского района Липецкой области, далее именуемый (-ая) «**Продавец**», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Агрофирма «NN», именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, далее именуемое Покупатель, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец в соответствии с условиями Договора-Обязательства № \_\_\_ (Предварительный договор купли-продажи земельной доли) от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2010 г. передает Покупателю, а Покупатель принимает следующие документы:

- 1) копию паспорта (документа удостоверяющего личность);
- 2) оригинал:

- свидетельства о праве на земельную долю (по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 № 177, или по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 27.10.1993 № 1767)

- выписки из решения районной администрации, Постановление № \_\_\_\_\_ от « \_\_ » \_\_\_\_\_ года

- свидетельства о государственной регистрации права (по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, рег. зап. № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

*(заполняются данные по тому документу, который представлен, в ненужных пунктах ставятся прочерки)*

3) генеральную доверенность, заверенную нотариусом;

4) завещание *(указывается в случае, если оно оформляется)*.

2. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Документы передал:

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/  
(подпись Продавца) (расшифровка подписи)

Документы принял:

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/  
(подпись Покупателя, уполномоченного лица)

Приложение №2

к Договору – Обязательству № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ 2010 года

**РАСПИСКА**

село \_\_\_\_\_  
Задонский район  
Липецкая область  
2010 года

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

Я, Гражданин (-ка) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года  
рождения, \_\_\_\_\_ уроженка(ец)

проживающий(ая) \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ адресу:  
\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_,  
получил от \_\_\_\_\_ - представителя ООО «Агрофирма «NN»  
денежные средства в размере \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рублей, являющиеся задатком по Договору-  
Обязательству № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2010 года.

Мне известно и мне разъяснено, что в случае уклонения от заключения Основного договора, я буду обязан вернуть сумму задатка ООО «Агрофирма «NN» в двойном размере (п. 4.3. Договора-Обязательства, ст. 381 ГК РФ), а также уплатить штрафную неустойку в размере 50 000,0 (Пятидесяти тысяч) рублей, возместить все понесенные Покупателем убытки (ст. 381 ГК РФ), связанные с затратами по проведению юридических и фактических действий, связанных с подготовкой к заключению Основного договора в том числе, но не ограничиваясь следующими расходами:

- нотариальные расходы;
- изготовление землеустроительного дела;
- оплата государственной пошлины;
- оплата юридических и консультационных услуг;
- оплата иных расходов и сборов;
- расходы на производство сельскохозяйственной продукции и пр., в течение 5 (пяти) дней с момента отказа от исполнения Договора-Обязательства (отзыв доверенности, заявление в уполномоченный орган о приостановлении регистрационных действий).

\_\_\_\_\_  
(ФИО полностью и подпись)

\_\_\_\_\_  
(дата прописью)

## ДОВЕРЕННОСТЬ

### *Поселок N, Липецкая область, Российская Федерация Двадцать седьмое марта две тысячи восьмого года*

Я, гр. РФ \_\_\_\_\_ 00.00.0000 года рождения, пол женский, место рождения с. \_\_\_\_\_ района Липецкой области, место жительства: \_\_\_\_\_ область, \_\_\_\_\_ район, д. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, паспорт 00 00 000000, выдан \_\_\_\_\_, 00.00.2000 года, код подразделения 000-000, уполномочиваю гражданина РФ, \_\_\_\_\_, 00.00.0000 года рождения, уроженца п. \_\_\_\_\_ Слободзейского района МССР, зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_ область, \_\_\_\_\_ район, с. \_\_\_\_\_, ул. Победы, д. 1, паспорт 00 00 000000 выдан Центральным РОВД города \_\_\_\_\_ 00.00.2000 года, код подразделения 000-000, и/или гражданину РФ, \_\_\_\_\_, 00.00.0000 года рождения, уроженку г. \_\_\_\_\_ Курской области, зарегистрированную по адресу: Московская область, \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, паспорт 00 00 000000, выдан 3 ОМ \_\_\_\_\_ ОВД Московской области 00.00.2000 года, код подразделения 000-000

представлять мои интересы, как собственника **2 (двух)** земельных долей в размере 6.0 га. каждая в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения расположенного по адресу: Липецкая область, \_\_\_\_\_ район, село \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ сельсовет, в границах АО им. Свердлова, перед третьими лицами со всеми правами, предоставленными собственнику действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

управлять и распоряжаться земельной долей либо выделенным земельным участком (долей в праве в выделенном земельном участке) на условиях по своему усмотрению, а именно: сдать в аренду или продать за цену и на условиях по своему усмотрению,

организовывать проведение общих собраний участников общей собственности, а также участвовать в работе таких собраний, в том числе голосовать по любым вопросам повестки дня, подписывать протокол собрания участников общей собственности, с полномочиями собственника земельной доли либо выделенного земельного участка (доли в праве в выделенном земельном участке),

извещать в любой форме о продаже земельной доли, выделенного земельного участка (доли в праве в выделенном земельном участке) участников общей собственности, орган исполнительной власти Курской области и (или) другой уполномоченный орган,

выделить земельный участок в натуре в счет принадлежащей мне земельной доли и/или доли в праве общей собственности (как самостоятельно, так и совместно с другими участниками общей собственности), в том числе определять размеры и местоположение выделяемого участка (участков) и его (их) границ, извещать в любой форме о выделе земельной доли и/или доли в праве (земельного участка) участников общей собственности, иных лиц, а также компетентные органы государственной и муниципальной власти, участвовать в согласительных процедурах, подавать возражения при выделе земельной доли и/или доли в праве (земельного участка) другими участниками общей собственности,

после выделения земельного участка в счет принадлежащей мне доли распоряжаться полученным в результате выдела земельным участком (долей в праве в выделенном земельном участке) с соблюдением правил действующего законодательства, а именно: сдать в аренду или продать за цену и на условиях по своему усмотрению, а также наделяется правом на преимущественное приобретение доли в праве продаваемой иным дольщиком либо на отказ от преимущественного права покупки доли в праве,

вносить в уставный (складочный) капитал (паевой фонд) юридического лица земельную долю, либо полученный в результате выдела земельный участок (долю в выделенном земельном участке), для чего предоставляю право голосования на общих собраниях по всем вопросам повестки дня, включая вопросы создания юридического лица, изменения организационно-правовой формы, реорганизации, ликвидации, образования и досрочного прекращения полномочий исполнительных органов, утверждения и внесения изменений в учредительные документы юридического лица, а также осуществлять иные права участника такого юридического лица, включая отчуждение полученных в результате учреждения юридического лица акций (долей, паев) за цену и на условиях по своему усмотрению;

зарегистрировать право собственности (в т.ч. ранее возникшее право) на мое имя на вышеуказанное имущество в органах по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, получить на руки правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, свидетельства о государственной регистрации права и иные документы,

заключать соглашения об определении долей в праве общей собственности, передавать имущество, оформлять и подписывать договоры купли-продажи, аренды и передаточные акты земельной доли либо полученного в результате выдела земельного участка (доли в праве в выделенном земельном участке), соглашения к ним (в том числе соглашения о расторжении), получить причитающиеся мне денежные средства и иное имущество в оплату по вышеуказанным сделкам, а также регистрировать соглашения об определении долей в праве общей собственности, договоры купли-продажи, договоры аренды, соглашения к ним и переход права на вышеуказанное имущество в Управлении Федеральной регистрационной службы по Курской области (ее структурных подразделениях), получать на руки правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, свидетельства о государственной регистрации права и иные документы,

вести мои дела во всех судебных учреждениях (в том числе арбитражных судах, судах общей юрисдикции) со всеми правами, предоставленными законом истцу, ответчику, потерпевшему и третьему лицу, в том числе с правом подписания и



подачи искового заявления, с правом отзыва на исковое заявление, с правом заключения мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, с правом передачи дела в третейский суд, признания иска, отказа полностью или частично от исковых требований, уменьшения их размера, изменения основания или предмета иска, предъявлять встречный иск, заявления, ходатайства о приостановлении производства по делу по соглашению сторон, заявления об обеспечении иска, о вынесении дополнительного решения, об отсрочке или рассрочке исполнения решения, об изменении способа и порядка его исполнения, получения и обжалования всех вынесенных по делам судебных постановлений и актов, быть моим представителем во всех компетентных органах по вопросам, связанным с исполнением данного поручения, давать пояснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, знакомиться с протоколами судебного заседания и приносить на них замечания, требовать внесения в протоколы судебных заседаний записей об обстоятельствах, которые, по мнению представителя, должны быть отмечены, участвовать в судебных заседаниях суда первой инстанции, в том числе в исследовании доказательств, в также в судебных заседаниях апелляционной, кассационной, надзорной инстанции, с правом подавать и получать во всех предприятиях, учреждениях и организациях все необходимые справки, заявления и другие документы, в том числе решения суда, оплачивать необходимые платежи и пошлины,

осуществлять от моего имени и в моих интересах предоставленным мне налоговым законодательством права и обязанности в налоговом органе по уплате земельного налога, а также получать требования об уплате земельного налога, справки об отсутствии задолженности по уплате земельного налога;

быть моим представителем в компетентных учреждениях и организациях, в том числе государственных, муниципальных учреждениях и организациях, правоохранительных органах, в том числе органах дознания, страховых компаниях и т.д., с правом подачи от моего имени справок, заявлений, истребования справок, документов и иной информации, ознакомления с материалами и документами, затрагивающими мои права и законные интересы, осуществлять полномочия сторон в исполнительном производстве со всеми правами, предоставленными в соответствии с Федеральным законом "Об исполнительном производстве", предъявлять к взысканию и отзывать исполнительные документы, заключать мировые соглашения на стадии исполнительного производства, оплачивать судебные издержки, обжаловать действия (бездействия) и акты судебного пристава исполнителя;

для чего предоставляю права собирать и подавать все необходимые справки и документы, в т.ч. для государственной регистрации, выступать заказчиком в работах по межеванию и составлению кадастрового плана, быть моим представителем во всех компетентных органах и учреждениях Хомутовского района Курской области, в том числе в Администрации Хомутовского района, Управлении Федеральной регистрационной службы по Курской области и в ее подразделениях (в том числе в Управлении Федеральной регистрационной службы по Курской области Хомутовскому району), Управлении Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Курской области (Роснедвижимость по Курской области) и ее подразделениях (в том числе межрайонном территориальном отделе по Хомутовскому району), ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Курской области и его подразделениях (в том числе в филиале ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Хомутовскому району Курской области), архиве Администрации Хомутовского района Курской области, налоговой инспекции,

подавать от моего имени заявления и иные документы, получать необходимые справки, удостоверения, выписки из ЕГРП и другие документы, исправлять все обнаруженные в документах ошибки, расписываться за меня, распоряжаться денежными средствами по производству платежей в размере, необходимом для исполнения полномочий, указанных в настоящей доверенности, в том числе для оплаты необходимых пошлин, и совершать все действия, связанные с выполнением данного поручения.

В случае изменения реквизитов указанной земельной доли (земельного участка) и/или правоудостоверяющего документа моего права в общей собственности на земельный участок настоящая доверенность сохраняет силу и действует в соответствии с произведенными изменениями.

Доверенность выдана сроком на три года с правом передоверия полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Содержащие ст.185-189 Гражданского кодекса Российской Федерации доверителю нотариусом разъяснено.

Текст доверенности нотариусом прочитан вслух.

Обстоятельства, вынуждающие меня совершить данную доверенность на крайне невыгодных для себя условиях, отсутствуют.

Подпись

---

**Поселок \_\_\_\_\_, Липецкая область, Российская Федерация  
двадцать седьмое марта две тысячи восьмого года.**

Настоящая доверенность удостоверена мной, \_\_\_\_\_, нотариусом \_\_\_\_\_ нотариального округа Липецкой области.

Доверенность подписана гр. \_\_\_\_\_ в моем присутствии.

Личность доверителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре за № \_\_\_\_\_



Взыскано по тарифу: 750 руб. + 250 руб. в соответствии со ст. 15, 23 ОЗН.  
Действие совершено в с. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ района, Липецкой области

**Приложение № 9**

**ЗАВЕЩАНИЕ**

Город \_\_\_\_\_ Липецкой области, Россия  
Пятнадцатое октября две тысячи седьмого года

Я, \_\_\_\_\_, 10.03.1926 года рождения, гражданка РФ, пол женский, уроженка деревни \_\_\_\_\_ района Липецкой области, проживающая по адресу: Липецкая область, \_\_\_\_\_ район, деревня \_\_\_\_\_, паспорт 00 00 000000, выдан 00.00.2002 года \_\_\_\_\_ РОВД Липецкой области, код подразделения 000-000, настоящим завещанием делаю следующее распоряжение:

1. Земельную долю площадью 7,07 га (семь целых семь сотых гектара) с кадастровой оценкой 205 (Двести пять) баллогектаров, находящуюся в СХПК «Ленинская искра» \_\_\_\_\_ района Липецкой области, я завещаю – Обществу с ограниченной ответственностью «NN», юридический адрес: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_.

2. Содержание статьи 1130 Гражданского кодекса Российской Федерации о праве завещателя отменить или изменить составленное им завещание в любое время после его совершения, не указывая при этом причины его отмены или изменения; чье-либо согласие, в том числе лиц, назначенных наследниками в отменяемом или изменяемом завещании, не требуется.

3. Содержание статьи 1149 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариусом завещателю разъяснено.

4. Завещание составлено и подписано в двух экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса \_\_\_\_\_ нотариального округа Липецкой области \_\_\_\_\_ и экземпляр выдается на руки завещателю. Все экземпляры документов имеют равную юридическую силу.

ПОДПИСЬ \_\_\_\_\_

Город \_\_\_\_\_ района Липецкой области, Россия.  
Пятнадцатое октября две тысячи седьмого года.

Настоящее завещание удостоверено мной, \_\_\_\_\_, нотариусом \_\_\_\_\_ нотариального округа Липецкой области.

Завещание записано мной со слов \_\_\_\_\_. Завещание полностью прочитано до подписания и собственноручно подписано в моем присутствии. Личность завещателя установлена, дееспособность его (ее) проверена.

Содержание статьи 1149 Гражданского кодекса Российской Федерации мной завещателю разъяснено.

Зарегистрировано в реестре за № \_\_\_\_\_  
Взыскано по тарифу – 300 рублей за удостоверение.

Действие совершено в селе \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ района  
Липецкой области

**НОТАРИУС** \_\_\_\_\_

**Образец объявления о проведении собрания**

Я, Иванова Мария Ивановна, действующая на основании доверенностей от имени участников долевой собственности на земельный участок из земель с/х назначения, расположенного в границах \_\_\_\_\_ сельсовета, с. \_\_\_\_\_ района Липецкой области, **(ТОО «Тихий ДОН)**, извещаю всех участников долевой собственности (собственников земельных долей) о проведении общего собрания со следующей повесткой:

1. Определение порядка проведения собрания, подсчета голосов.
2. Избрание секретаря и председателя собрания.
3. Принятие решения о выделении, находящихся в общей долевой собственности, земельных участков, в границах которых будут выделяться доли (земельные) участников долевой собственности для последующего распоряжения.
4. Принятие решения об определении местоположения находящихся в общей долевой собственности, земельных участков, в границах которых будут выделяться доли (земельные) участников долевой собственности для последующего распоряжения.
5. Принятие решения об определении долей в праве долевой собственности на выделенные земельные участки, в границах которых будут выделяться земельные участки в счет долей (земельных) участников долевой собственности.
6. Обсуждение условий договора аренды земельного участка при множественности лиц на стороне арендодателя, предложенные ООО «Агрофирма «NN», для принятия решения о передаче его в долгосрочную аренду.

7. Разное

Общее собрание участников долевой собственности состоится **00 октября 2010** года в с. \_\_\_\_\_ района Липецкой области в помещении Дома культуры в 11-00. Начало регистрации участников собрания в 10-00. Регистрация участников собрания будет происходить на основании документов, подтверждающих право собственности на долю (земельную) при наличии паспорта.

**Приложение № 13**  
**Приложение к протоколу общего собрания**

**участников долевой собственности от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ года**

**ОБЩИЙ СПИСОК (ЯВОЧНЫЙ ЛИСТ)**  
**собственников земельных долей**

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2010 г.

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Паспортные данные	Реквизиты Свидетельств	Размер доли	Кол-во долей	Место проживания	Реквизиты доверенности	Явка на собрание (подпись)	Получение бюллетеня (подпись)
1.									
2.									

Итого на собрание присутствует \_\_\_\_\_ собственников, владеющие \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) долями (\_\_\_\_\_ га), \_\_\_\_\_ что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) процентов от общего количества участников общей долевой собственности на земельный участок, в совокупности владеющие \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок.

Председатель счетной комиссии \_\_\_\_\_

Члены комиссии \_\_\_\_\_

**Примечание:** счетная комиссия может быть создана из сотрудников сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок и инициировавшей собрание, о создании счетной комиссии должен быть составлен протокол.

**Приложение № 14  
к Методическим рекомендациям**

Бюллетень для голосования № \_\_\_\_\_

по вопросам повестки дня общего собрания участников общей долевой собственности на  
земли сельскохозяйственного назначения, расположенные в границах  
Скорняковского сельсовета, с. Скорняково Задонского района  
Липецкой области, (ТОО «Тихий Дон»)

Дата и время проведения собрания: « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г., \_\_\_\_\_ ч.

Место проведения собрания: \_\_\_\_\_

Собственник земельной доли/представитель собственника по доверенности

---

( Ф.И.О. собственника и его представителя, реквизиты доверенности)

владеющий \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) долями.

Вопрос № (согласно повестке собрания по объявлению в газете)	Да	Нет	Воздержался
вопрос№1			
вопрос№2			
вопрос№3			
вопрос№4			

Вы вправе выбрать только один вариант голосования, ваш вариант необходимо пометить знаком V.

Подпись собственника или его представителя

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Председатель счетной комиссии

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

М.п.

**ПРИМЕЧАНИЕ:** Рекомендуется на бланках проставить номера и печать сельскохозяйственной организации использующей земельный участок, заверить бланк подписью Председателя счетной комиссии в целях предотвращения подлога и подделки бюллетеней.





**Приложение 5.  
Отдельные вопросы практики  
применения закона об обороте земель  
сельскохозяйственного назначения в  
Центрально-Черноземном регионе  
Часть 1.**



**Приложение 5.  
Отдельные вопросы практики  
применения закона об обороте земель  
сельскохозяйственного назначения в  
Центрально-Черноземном регионе  
Часть 1.**