



ПРАВИТЕЛЬСТВО САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 ноября 2024 г. № 417

г. Южно-Сахалинск

О реализации Сахалинской областью преимущественного права на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», частью 1¹ статьи 7 Закона Сахалинской области от 31 мая 2006 года № 54-ЗО «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Сахалинской области» Правительство Сахалинской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Порядок реализации Сахалинской областью преимущественного права на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (прилагается).

2. Утвердить Положение о комиссии по рассмотрению вопросов о реализации Сахалинской областью преимущественного права на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (прилагается).

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Губернские ведомости», на официальном сайте Губернатора и Правительства Сахалинской области, на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства
Сахалинской области



А.В.Белик

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Сахалинской области

от 25 ноября 2024 г. № 417

ПОРЯДОК

реализации Сахалинской областью преимущественного права на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регламентирует процедуру реализации Сахалинской областью преимущественного права на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в государственную собственность Сахалинской области (далее – собственность Сахалинской области).

1.2. Действие настоящего Порядка не распространяется на случаи продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с публичных торгов и случаи изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

1.3. Предметом приобретения в собственность Сахалинской области является земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, прошедший государственный кадастровый учет и находящийся в собственности юридического либо физического лица (далее - земельный участок).

1.4. Продавец земельного участка, заинтересованный в продаже земельного участка (далее – продавец земельного участка, собственник), обязан известить в письменной форме Правительство Сахалинской области о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера,

местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет (далее - Извещение).

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

В Извещении продавец земельного участка вправе дополнительно указать следующие сведения:

1) об адресе электронной почты, контактном номере телефона продавца земельного участка с целью получения информации о результатах рассмотрения Извещения;

2) о наличии или отсутствии обременений (ограничений) прав на земельный участок (или его часть) и о лицах, в пользу которых установлены такие обременения.

1.5. Продавец земельного участка одновременно с Извещением представляет следующие документы:

1) копию документа, удостоверяющего личность продавца земельного участка (для физических лиц) либо личность представителя физического или юридического лица (в случае представления интересов собственника), заверенную в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

2) копию документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя собственника (собственников) земельного участка (в случае представления интересов собственника), заверенную в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.6. Продавец земельного участка вправе представить копии документов, удостоверяющих право собственности на земельный участок.

2. Порядок рассмотрения Извещения и принятия решения о приобретении (отказе от приобретения) в собственность Сахалинской области земельного участка

2.1. Извещение направляется Правительством Сахалинской области в министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области

(далее – Министерство) как орган, уполномоченный на обеспечение реализации Правительством Сахалинской области преимущественного права Сахалинской области (отказа от преимущественного права) на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в срок не позднее следующего рабочего дня со дня поступления Извещения в Правительство Сахалинской области для организации работы по его рассмотрению и подготовки уведомления продавца земельного участка о намерении Правительства Сахалинской области приобрести земельный участок в собственность Сахалинской области (далее - Уведомление о намерении) либо об отказе от приобретения земельного участка в собственность Сахалинской области.

Извещение, адресованное непосредственно в Министерство, не подлежит рассмотрению, о чем продавец земельного участка извещается посредством направления соответствующего уведомления на почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, указанные продавцом земельного участка в Извещении.

2.2. В течение 1 рабочего дня со дня поступления Извещения Министерство рассматривает его на соответствие требованиям, предусмотренным пунктами 1.4 – 1.6 настоящего Порядка.

2.3. Отсутствие в Извещении сведений, предусмотренных абзацем 1 пункта 1.4 настоящего Порядка, а также непредставление одновременно с Извещением документов, предусмотренных пунктом 1.5 настоящего Порядка, является основанием для оставления Извещения без рассмотрения.

2.4. В случае оставления Извещения без рассмотрения Министерство в срок, не превышающий 1 рабочего дня со дня установления факта несоответствия Извещения требованиям, установленным абзацем 1 пункта 1.4 и пунктом 1.5 настоящего Порядка, направляет продавцу земельного участка уведомление в письменной форме о необходимости устранения имеющихся недостатков и направления надлежащим образом оформленного Извещения в соответствии с требованиями настоящего Порядка.

2.5. Срок рассмотрения Извещения составляет 30 дней и начинается со дня поступления в Правительство Сахалинской области надлежащим образом оформленного Извещения.

2.6. Непредставление продавцом земельного участка одновременно с Извещением сведений и документов, предусмотренных абзацами 4 и 5 пункта 1.4 и пунктом 1.6 настоящего Порядка, не является основанием для его оставления без рассмотрения.

В случае непредставления продавцом земельного участка сведений и документов, указанных в абзаце 1 настоящего пункта, Министерство в течение 2 рабочих дней с даты поступления Извещения в Министерство, при отсутствии оснований для оставления Извещения без рассмотрения, запрашивает необходимые сведения в порядке межведомственного информационного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти (его территориальном органе), осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

2.7. Копия надлежащим образом оформленного Извещения в течение 2 рабочих дней со дня его поступления в Министерство направляется через систему электронного документооборота (далее - СЭД) в министерство сельского хозяйства и торговли Сахалинской области, министерство инвестиций, промышленности и внешних связей Сахалинской области, министерство экономического развития Сахалинской области, министерство экологии и устойчивого развития Сахалинской области, министерство архитектуры и градостроительства Сахалинской области, министерство строительства Сахалинской области, министерство транспорта и дорожного хозяйства Сахалинской области, министерство туризма Сахалинской области, министерство спорта Сахалинской области, министерство жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области, министерство энергетики Сахалинской области, государственную инспекцию по охране объектов культурного наследия Сахалинской области (далее – заинтересованные исполнительные органы государственной власти Сахалинской области) для

подготовки заключений в части своей компетенции в соответствии с пунктами 2.8, 2.9 настоящего Порядка (далее – Заключения) в целях подготовки Министерством сводного заключения.

2.8. Заключение в случае целесообразности приобретения земельного участка должно содержать следующие сведения:

1) предполагаемую цель использования земельного участка (для сельскохозяйственного производства, строительства объектов социального, культурного, промышленного, коммунально-бытового и иного назначения);

2) обоснование целесообразности приобретения Сахалинской областью земельного участка с учетом:

- экономической целесообразности использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и при условии его перевода из одной категории в другую (за исключением земельных участков, включенных в перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в Сахалинской области, использование которых для других целей не допускается, утвержденный Правительством Сахалинской области);

- уровня развития территории в районе местоположения земельного участка.

2.9. При нецелесообразности приобретения земельного участка в Заключении указывается информация, обосновывающая нецелесообразность приобретения земельного участка в собственность Сахалинской области.

2.10. Заключения направляются заинтересованными исполнительными органами государственной власти Сахалинской области в Министерство посредством СЭД в течение 3 рабочих дней со дня получения копии Извещения.

Министерство в течение 2 рабочих дней со дня представления заинтересованными исполнительными органами государственной власти Сахалинской области Заключений формирует сводное заключение с пакетом документов (копия Извещения, Заключения, планово-картографические материалы по земельному участку) (далее – пакет документов) и направляет

их в Комиссию по рассмотрению вопросов о реализации Сахалинской областью преимущественного права на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (далее – Комиссия) для проведения заседания Комиссии.

2.11. Заседание Комиссии проводится не позднее 3 рабочих дней со дня поступления в Комиссию сводного заключения Министерства и приложенного к нему пакета документов в порядке, предусмотренном разделом 4 Положения о Комиссии, утверждаемого Правительством Сахалинской области.

2.12. Комиссия на заседании рассматривает сводное заключение Министерства с приложенным к нему пакетом документов и принимает решение о целесообразности или нецелесообразности приобретения земельного участка в собственность Сахалинской области, которое оформляется протоколом Комиссии.

Протокол Комиссии направляется в Министерство не позднее 2 рабочих дней после проведения заседания Комиссии.

2.13. При поступлении в Министерство протокола Комиссии с решением о целесообразности или о нецелесообразности приобретения земельного участка в собственность Сахалинской области Министерство в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня получения протокола Комиссии, подготавливает проект распоряжения Правительства Сахалинской области о приобретении либо об отказе от приобретения земельного участка в собственность Сахалинской области (далее – распоряжения Правительства).

2.14. В проекте распоряжения Правительства указываются:

- 1) кадастровый номер земельного участка;
- 2) размер земельного участка;
- 3) местоположение земельного участка;
- 4) цена земельного участка;
- 5) продавец (собственник) земельного участка.

2.15. В случае принятия Правительством Сахалинской области решения о приобретении земельного участка в собственность Сахалинской области Министерством также осуществляется подготовка проекта Уведомления о намерении.

Уведомление о намерении направляется продавцу земельного участка заказным письмом с уведомлением о вручении в срок, указанный в пункте 2.5 настоящего Порядка.

2.16. Об отказе от приобретения земельного участка продавец земельного участка извещается Министерством в срок не позднее срока, указанного в пункте 2.5 настоящего Порядка, одним из способов, указанных продавцом земельного участка в Извещении.

3. Заключение договора купли-продажи земельного участка в собственность Сахалинской области

3.1. Министерство не позднее 10 дней со дня принятия решения о приобретении земельного участка в собственность Сахалинской области в форме распоряжения Правительства Сахалинской области осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи земельного участка (далее – договор купли-продажи) и направляет его продавцу земельного участка заказным письмом с уведомлением о вручении для согласования и подписания.

Продавец земельного участка направляет подписанные экземпляры договоров купли-продажи в Министерство в течение 5 дней с даты их получения.

3.2. Цена земельного участка, указанная в договоре купли-продажи, должна соответствовать цене, указанной в Извещении и распоряжении Правительства.

3.3. Срок для осуществления взаимного расчета по сделке купли-продажи земельного участка не может превышать срок, установленный пунктом 2 статьи 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

4. Финансирование расходов на реализацию Сахалинской областью преимущественного права покупки земельного участка

4.1. Финансирование расходов на реализацию преимущественного права Сахалинской областью по приобретению земельного участка осуществляется за счет средств, предусмотренных в областном бюджете Сахалинской области на соответствующий финансовый год и плановый период.

УТВЕРЖДЕНО

постановлением Правительства
Сахалинской области

от 25 ноября 2024 г. № 417

ПОЛОЖЕНИЕ

о комиссии по рассмотрению вопросов о реализации Сахалинской областью преимущественного права на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

1. Общие положения

1.1. Комиссия по рассмотрению вопросов о реализации Сахалинской областью преимущественного права на приобретение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (далее - Комиссия) является совещательным органом при Правительстве Сахалинской области.

1.2. В своей деятельности Комиссия руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Сахалинской области, законами Сахалинской области и иными нормативными правовыми актами Сахалинской области, а также настоящим Положением.

1.3. Основной задачей Комиссии является рассмотрение вопроса о целесообразности или нецелесообразности приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения (далее – земельный участок) в государственную собственность Сахалинской области (далее – собственность Сахалинской области) в целях обеспечения реализации Правительством Сахалинской области преимущественного права на приобретение в собственность Сахалинской области земельного участка, указанного продавцом в Извещении о намерении продать земельный участок (далее – Извещение).

1.4. Комиссия с целью реализации возложенной на нее задачи осуществляет рассмотрение и анализ сводного заключения министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области (далее – сводное заключение, Министерство соответственно) и приложенного к нему пакета документов, указанных в пункте 4.4 настоящего Положения.

2. Права Комиссии

2.1. Комиссия вправе:

1) взаимодействовать и привлекать к участию в работе Комиссии представителей заинтересованных исполнительных органов государственной власти Сахалинской области, не входящих в состав Комиссии, органов местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области, на территории которых расположен земельный участок, организаций и общественных объединений по согласованию с их руководителями;

2) приглашать для участия в заседании Комиссии экспертов, иных специалистов по вопросам, выносимым на рассмотрение Комиссии, при необходимости.

3. Состав Комиссии

3.1. В состав Комиссии входят председатель Комиссии, заместитель председателя Комиссии, секретарь Комиссии и иные члены Комиссии (далее – совместно именуемые члены Комиссии).

3.2. Председателем Комиссии является заместитель председателя Правительства Сахалинской области.

Состав Комиссии формируется из представителей исполнительных органов государственной власти Сахалинской области и утверждается распоряжением Правительства Сахалинской области.

3.3. Председатель Комиссии выполняет следующие функции:

1) осуществляет общее руководство деятельностью Комиссии, председательствует на заседаниях Комиссии;

2) определяет дату, место и время проведения заседания Комиссии, утверждает повестку заседания Комиссии;

3) утверждает протоколы Комиссии, оформленные по итогам проведения заседания;

4) организует работу по актуализации состава Комиссии.

3.4. Заместитель председателя Комиссии:

1) выполняет функции председателя Комиссии в случае его отсутствия;

2) вносит предложения о необходимости внесения изменений в состав Комиссии;

3) организует взаимодействие с исполнительными органами государственной власти Сахалинской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области, иными органами и организациями по вопросам, выносимым на рассмотрение Комиссии.

3.5. Секретарь Комиссии выполняет следующие функции:

1) организует проведение заседания Комиссии, информирует членов Комиссии о дате, месте, времени и повестке заседания Комиссии;

2) формирует повестку заседания Комиссии;

3) организует подготовку копий сводного заключения и приложенного к нему пакета документов, указанных в пункте 4.4 настоящего Положения, к заседанию Комиссии и обеспечивает указанными материалами членов Комиссии;

4) оглашает сводное заключение по земельному участку, в отношении которого необходимо принять решение о целесообразности или нецелесообразности его приобретения в собственность Сахалинской области;

5) организует участие в заседаниях Комиссии представителей исполнительных органов государственной власти Сахалинской области, не входящих в состав Комиссии, но изъявивших заинтересованность в приобретении в собственность Сахалинской области земельного участка, и органов местного самоуправления, на территории которых расположен земельный участок, а также представителей организаций, иных специалистов,

деятельность которых связана с рассматриваемыми вопросами, экспертов при необходимости;

б) осуществляет оформление протоколов заседаний Комиссии;

7) формирует документы, связанные с работой Комиссии, и организует их хранение.

В отсутствие секретаря Комиссии исполнение его обязанностей по поручению председателя Комиссии возлагается на одного из членов Комиссии.

4. Организация и порядок работы Комиссии

4.1. Работа Комиссии осуществляется в форме проведения заседаний.

4.2. Организационно-техническое обеспечение деятельности Комиссии возлагается на Министерство.

4.3. Основанием для проведения заседания Комиссии является представленное Министерством сводное заключение и пакет документов, указанные в пункте 4.4 настоящего Положения.

4.4. Министерство в целях рассмотрения вопроса о целесообразности приобретения земельного участка направляет в Комиссию сводное заключение и следующий пакет документов:

1) копию Извещения, указанного в пункте 1.3 раздела 1 настоящего Положения;

2) заключения заинтересованных исполнительных органов государственной власти Сахалинской области о целесообразности или нецелесообразности приобретения земельного участка;

3) плано-картографические материалы в отношении земельного участка.

4.5. Заседание Комиссии проводится не позднее 3 рабочих дней со дня получения сводного заключения и пакета документов, указанных в пункте 4.4 настоящего Положения.

4.6. Секретарь Комиссии не позднее чем за 2 рабочих дня до даты заседания Комиссии уведомляет членов Комиссии посредством направления

уведомления через систему электронного документооборота, в том числе о дате, времени и месте заседания Комиссии.

4.7. Заседание Комиссии считается правомочными, если на заседании присутствует более половины от общего числа членов, входящих в состав Комиссии.

4.8. Решение Комиссии принимается простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии.

В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего на заседании Комиссии.

4.9. На заседания Комиссии при необходимости приглашаются представители заинтересованных исполнительных органов государственной власти Сахалинской области, не входящих в состав Комиссии, органов местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области, на территории которых расположен земельный участок, общественных и иных организаций, иные специалисты, эксперты, деятельность которых связана с рассматриваемыми на Комиссии вопросами.

4.10. Решение о целесообразности или нецелесообразности приобретения земельного участка, принимаемое на заседании Комиссии, оформляется протоколом заседания Комиссии и подписывается всеми членами Комиссии, принявшими участие в заседании.

В протоколе заседания Комиссии указывается:

- дата, время, место проведения заседания;
- сведения о членах Комиссии, присутствующих на заседании;
- сведения об иных лицах, приглашенных на заседание;
- повестка заседания;
- результаты голосования по вопросам повестки заседания;
- решения, принятые по итогам голосования;
- особые мнения.

Особые мнения членов Комиссии, внесенные в письменной форме, а также сводное заключение и пакет документов, указанные в пункте 4.4

настоящего Положения, приобщаются к протоколу заседания Комиссии.

4.11. По итогам рассмотрения вопроса о приобретении земельного участка в собственность Сахалинской области Комиссия принимает одно из следующих решений:

- 1) о целесообразности приобретения земельного участка в собственность Сахалинской области;
- 2) о нецелесообразности приобретения земельного участка в собственность Сахалинской области.

Решения принимаются Комиссией с учетом оснований, предусмотренных пунктами 5.1 и 5.2 настоящего Положения.

5. Основания для принятия Комиссией решений о целесообразности или нецелесообразности приобретения земельного участка

5.1. Решение Комиссии о целесообразности приобретения земельного участка принимается при наличии одного из следующих оснований:

- 1) востребованность и перспективность использования земельного участка для сельскохозяйственной деятельности с учетом уровня развития территории в районе его местоположения, близости земельного участка к автодорогам, возможным пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения;
- 2) востребованность и перспективность использования земельного участка для целей, не связанных с сельскохозяйственной деятельностью, для нужд Сахалинской области при условии его последующего перевода из одной категории земель в другую.

5.2. Решение Комиссии о нецелесообразности приобретения земельного участка в собственность Сахалинской области принимается при:

- 1) отсутствию потребности Сахалинской области в земельных участках сельскохозяйственного назначения на территории муниципального образования Сахалинской области, в котором расположен земельный участок, для нужд сельскохозяйственной деятельности;

2) наличии заключений об отсутствии потребности использования земельного участка для нужд исполнительных органов государственной власти Сахалинской области при условии его перевода из одной категории земель в другую;

3) установлении продавцом цены земельного участка выше средневзвешенной рыночной стоимости земельных участков (за один кв. м), сложившейся в данной местности из соответствующего сегмента рынка (если рыночных данных недостаточно, допускается расширение территории рыночных данных за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением приобретаемого объекта).
