

О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России

Указ · № 1767 · от 27.10.1993 · Президент Российской Федерации · Утратил силу

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России

В целях совершенствования правового регулирования земельных отношений и углубления аграрной реформы на основе многообразия форм собственности на землю, равноправного развития различных форм хозяйствования, самостоятельности сельских товаропроизводителей и усиления государственной поддержки агропромышленного комплекса в условиях рыночной экономики впредь до принятия Основ земельного законодательства Российской Федерации постановляю:

1. Земельные участки и все, что прочно с ними связано, относятся к недвижимости. Совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с учетом земельного, лесного, природоохрательного, иного специального законодательства и настоящего Указа.

2. Граждане и юридические лица - собственники земельных участков имеют право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов, в том числе с иностранными инвестициями.

Граждане и юридические лица могут образовывать общую совместную или общую долевую собственность путем добровольного объединения принадлежащих им земельных участков, земельных долей (паев).

3. Каждому собственнику земельного участка выдается свидетельство на право собственности на землю (далее именуется свидетельство), которое подлежит регистрации в регистрационной (поземельной) книге.

Свидетельство является документом, удостоверяющим право собственности на земельный участок, и служит основанием при совершении сделок купли-продажи, залога, аренды, а также при осуществлении иных действий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком в соответствии с действующим законодательством.

Утвердить прилагаемую форму свидетельства на право собственности на землю.

При первичном предоставлении земельного участка свидетельство выдается соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по решению местной администрации. При купле-продаже земельных участков и в других случаях перехода права собственности на землю свидетельство выдается указанным комитетом на основании договора купли-продажи (купчей) или иных документов, подтверждающих переход права собственности на землю.

Государственные акты и свидетельства о предоставлении земельных участков в собственность, выданные до вступления в действие настоящего Указа, являются документами постоянного действия, удостоверяющими право собственности, и имеют равную законную силу со свидетельством, предусмотренным настоящим пунктом.

Граждане, получившие участки в пожизненное наследуемое владение или бессрочное (постоянное) пользование либо взявшие их в аренду, кроме аренды у физических лиц, имеют право на предоставление и выкуп этих участков в собственность в соответствии с действующим законодательством.

Документы, подтверждающие права собственности на земельные участки или права пользования земельными участками, выданные после вступления в силу настоящего Указа органами исполнительной власти и местного самоуправления без регистрации в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству, являются недействительными.

4. Государство гарантирует неприкосновенность и защиту частной собственности на землю, а также защиту прав собственников земли при совершении ими сделок с землей. Изъятие земельного участка у собственника для государственных и общественных нужд производится в установленном законом порядке путем выкупа с учетом интересов собственника, включая возмещение стоимости земли по договорной цене и причиненных убытков, в том числе упущенную выгоду.

Выкуп земельных участков для федеральных нужд производится Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству на основании решения Совета Министров - Правительства Российской Федерации.

Все споры, связанные с отчуждением и приобретением земельных участков, а также другие земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

5. Каждому члену коллектива сельскохозяйственного предприятия, которому земля принадлежит на праве общей совместной или общей долевой собственности, выдается свидетельство на право собственности на землю по форме, утвержденной настоящим Указом, с указанием площади земельной доли (пая) без выдела в натуре.

Сельскохозяйственные предприятия, членам коллективов которых земля принадлежит на праве общей совместной или общей долевой собственности, в 2-недельный срок с момента подачи членом коллектива заявления о выдаче свидетельства представляют в органы местной администрации списки собственников с указанием размеров принадлежащих им земельных долей (паев).

Собственники земельных долей (паев) имеют право без согласия других сособственников на выдел земельного участка в натуре для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сдачи в залог и аренду, расширения до установленной нормы участка, используемого под личное подсобное хозяйство и индивидуальное жилищное строительство, а также обменивать земельную долю (пай) на имущественный пай, передавать ее по наследству, получать стоимостное выражение (стоимость) земельной доли в случае выкупа принадлежащего коллективу на праве общей совместной или общей долевой собственности земельного участка и на возмещение причиненных убытков, включая упущенную выгоду.

Собственники земельных долей (паев) без согласия других сособственников имеют право продавать земельные доли (паи) другим членам коллектива, а также иным гражданам и юридическим лицам для производства сельскохозяйственной продукции. При этом члены коллектива имеют преимущественное право на приобретение земельных долей (паев) перед иными покупателями. Выдел земельной доли (пая) в натуре производится с учетом требований по рациональной организации территории и компактного землепользования.

Права по выделению земельных долей (паев) в натуре не распространяются на работников сельскохозяйственных предприятий, реорганизация которых производится в соответствии с пунктами 20-23 и 26 Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации сельскохозяйственных предприятий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1992 г. N 708.

6. Установить, что лица, выходящие из коллективных хозяйств и других сельскохозяйственных предприятий для организации крестьянского (фермерского) хозяйства, наделяются имущественным паем в натуре в соответствии с установленным порядком. В случае отказа коллектива выделить имущественный пай в натуре либо в связи с невозможностью обеспечить в натуре право на имущественный пай предприятия обязаны выделить денежную компенсацию стоимости имущественного пая, индексированную на коэффициент увеличения минимальной заработной платы с момента расчета этого пая.

7. Установить, что комитеты по земельным ресурсам и землеустройству по поручению местных администраций имеют право выкупать по договорным ценам земельные доли (паи) в целях пополнения фондов перераспределения земель и наделения граждан и юридических лиц земельными участками и их продажи.

Образовать для этих целей в комитетах по земельным ресурсам и землеустройству специальные денежные фонды за счет части средств, поступающих от продажи или сдачи в аренду местной администрацией земельных участков, компенсационных платежей за отвод сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных целей, штрафов за нарушение земельного законодательства, части средств, выплачиваемых за предоставление услуг, оказываемых комитетами по земельным ресурсам и землеустройству при проведении операций с земельными участками. Указанные фонды, кроме выкупа земельных долей (паев) используются также на улучшение земель, обустройство территорий, материально-техническое обеспечение комитетов по земельным ресурсам и землеустройству, проведение земельно-кадастровых работ.

8. Установить, что продажа земель может производиться на конкурсах или аукционах.

Выкуп части земельного участка, предоставленного ранее сверх предельных норм, осуществляется в соответствии с абзацем шестым пункта 4 Указа Президента Российской Федерации от 23 апреля 1993 г. N 480 "О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками".

Продажа земли собственникам приватизированных предприятий осуществляется в порядке, утвержденном Указом Президента Российской Федерации от 14 июня 1992 г. N 631 "Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности".

Продажа земельных участков, используемых в сельскохозяйственном производстве, с изменением целевого назначения производится по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

9. Для ускорения процедуры оформления права собственности на земельный участок и земельную долю (пай) или выдела участка в натуре предусмотреть, что:

соответствующее заявление в органы местной администрации подлежит рассмотрению в месячный срок с момента его подачи;

решение (выписка из решения) органа местной администрации о предоставлении, продаже земельного участка в собственность, о переоформлении права на землю, выделе земельного участка либо об отказе в этих действиях подлежит выдаче в 7-дневный срок с момента принятия решения;

выдача комитетами по земельным ресурсам и землеустройству свидетельства производится на основании решения органов местной администрации в 10-дневный срок с момента принятия решения или регистрации договора купли-продажи.

Основаниями для отказа в выдаче свидетельства на право собственности на землю являются: прямой запрет в законодательных актах Российской Федерации на предоставление земельных участков в собственность;

наличие на момент обращения с заявлением споров о принадлежности данного земельного участка; изменение целевого назначения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8 настоящего Указа.

Перечень оснований для отказа в выдаче свидетельства на право собственности на землю является исчерпывающим.

При отсутствии чертежа границ земельного участка соответствующий комитет по земельным ресурсам и землеустройству в месячный срок после выдачи свидетельства производит установление и оформление границ земельного участка и выдает собственнику копию чертежа границ участка.

10. Установить, что председатель Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству одновременно является главным государственным инспектором по использованию и охране земель Российской Федерации, а председатели комитетов по земельным ресурсам и землеустройству на местах - соответственно государственными инспекторами по использованию и охране земель республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, городов и районов.

11. Отменить с 1994 года обязательные поставки и иные формы принудительного изъятия сельскохозяйственной продукции в государственные ресурсы.
12. Государственному комитету Российской Федерации по управлению государственным имуществом предусмотреть в Государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий Российской Федерации на 1993 - 1994 годы обязательное акционирование предприятий по первичной переработке сельскохозяйственной продукции, рыбы, морепродуктов и предприятий по производственно-техническому обслуживанию и материально-техническому обеспечению агропромышленного комплекса по первому или третьему варианту льгот с продажей на закрытых чековых аукционах всех оставшихся акций сельскохозяйственным и рыбодобывающим товаропроизводителям, а также гражданам, проживающим в сельской местности сырьевой зоны приватизируемого предприятия, в соответствии с законодательством Российской Федерации.
13. Совету Министров - Правительству Российской Федерации разработать систему мер государственной поддержки агропромышленного комплекса по следующим основным направлениям:
- кредитование, в том числе льготное, сельских товаропроизводителей для осуществления сезонных затрат;
 - формирование федеральных и региональных продовольственных фондов на основе закупок продукции с предварительным авансированием сельских товаропроизводителей;
 - компенсация части затрат на производство отдельных видов сельскохозяйственной продукции;
 - финансирование государственных капитальных вложений на развитие сельскохозяйственной науки и реализацию приоритетных целевых программ;
 - предоставление инвестиционных кредитов на строительство индивидуальных жилых домов и производственных объектов;
 - становление и развитие крестьянских (фермерских) хозяйств;
 - формирование уставных капиталов создаваемых крестьянских банков и страховых обществ;
 - компенсация части страховых платежей сельских товаропроизводителей.
14. Совету Министров - Правительству Российской Федерации:
- а) в месячный срок:
 - утвердить положения о проведении конкурсов и аукционов по продаже земельных участков и других операций с землей, о государственном контроле за использованием и охраной земель Российской Федерации;
 - внести проекты указов Президента Российской Федерации о налогообложении продажи и других операций с землей, о сельскохозяйственной кооперации, о залоге сельскохозяйственной продукции, о залоге земель сельскохозяйственного назначения;
 - б) в 2-месячный срок:
 - утвердить порядок выкупа земельных долей и перераспределения выкупленных земель, формирования и использования средств специальных денежных фондов комитетов по земельным ресурсам и землеустройству;
 - утвердить положения о порядке выкупа земельных участков для федеральных нужд и о порядке предоставления земельных участков казачьим обществам;
 - внести проект Указа Президента Российской Федерации об ипотеке;
 - принять Государственную программу развития оптовых продовольственных рынков, в которой предусмотреть создание межрегиональных, региональных и сельских оптово-розничных рынков и агробирж.
15. Настоящий Указ вступает в силу с момента опубликования.

Президент Российской Федерации Б. Ельцин
Москва, Кремль

27 октября 1993 г.

N 1767

УТВЕРЖДЕНО

Указом Президента

Российской Федерации

от 27 октября 1993 г.

N 1767

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

республика, край, область, автономная область, автономный

округ, город, район

СВИДЕТЕЛЬСТВО НА ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Серия N 00.000.000

(для территории) Выдано (дата - число, месяц, год) _____ на основании Указа
Президента Российской Федерации от _____ 93 г. N _____ "О регулировании
земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" и

(договора купли-продажи земли, решения органов местной
администрации, иных предусмотренных законом документов)

(номер, дата выдачи документа, наименование органа регистрации
и номер регистрации) _____

(Ф. И. О. гражданина, год рождения, паспортные данные)

(название предприятия, организации, юридический адрес) приобретают право

(частной, общей совместной, общей долевой) собственности на землю по

адресу: _____ общей площадью _____

Описание собственности _____

(земельный участок или земельная доля)

(указать категорию земель, цель использования и виды угодий)

Ограничения в использовании и обременения участка земли:

(указать) _____ Свидетельство составлено в
двух экземплярах, из которых первый
выдан _____

(Ф. И. О. гражданина, наименование предприятия, учреждения,
организации), второй хранится в _____.

(наименование органа, выдавшего свидетельство)

_____. Наименование органа, выдавшего свидетельство

М. П.

Подпись (Ф. И. О. регистратора) Регистрационная запись N _____ от _____ г.

Свидетельство на право собственности на землю является документом, удостоверяющим с момента
регистрации право собственности на земельный участок и земельную долю при совершении сделок
купи-продажи, залога, аренды, а также осуществлении иных действий по распоряжению
земельными участками в соответствии с действующим законодательством. В случае изъятия или

выкупа земельного участка или земельной доли собственник имеет право получить его стоимость и возмещение причиненных убытков, включая упущенную выгоду.

Собственники земельных участков или земельных долей должны использовать их строго по целевому назначению.

СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛОК И ИНЫХ ДЕЙСТВИЙ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ

ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ +-----+ |Номер |Название |Дата | Дата
|Сумма | Сторона, |Подпись | |документа|документа|выдачи| регистра-|сделки| в пользу |регистра-| | |
| | ции доку-| | которой |тора | | | | мента | | осуществ-| | | | | | | | | | | | | |
ствия | | +-----+

При оформлении документов по сделкам либо иным действиям в отношении участка, право собственности на который удостоверяется настоящим свидетельством, наименование сторон и описание участка должны строго соответствовать данным, указанным в свидетельстве.
