

УДК 332.62

Оккель С.А., канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО Дальневосточный ГУПС

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с федеральными законами с нормативно-правовыми актами. Земельный участок может быть изъят принудительно у собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования. Одним из видов оборота земельных участков является купля-продажа.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ОБОРОТ ЗЕМЕЛЬ, ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, ОТЧУЖДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

UDC 332.62

Okkel S.A., Cand.Econ.Sci., Associate Professor

FSBEI HE Far East State University of Communication Lines

LEGAL REGULATION OF THE LAND FOR AGRICULTURAL USE

The regulation of the land for agricultural use is carried out in accordance with the federal laws and legal acts. The plot can be withdrawn from the owner forcibly and juridically in case of improper use of the land. One of the kinds of plots rotation is purchase and sale.

KEY WORDS: land for agricultural use, LANDS ROTATION, LEGAL REGULATION, THE MOST EFFECTIVE USE, ALIENATION OF THE PLOT, END USE, PERMITTED USE

Земли сельскохозяйственного назначения составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации, приоритетное значение которой обусловлено их социально-экономической значимостью.

Преобразования, начатые в ходе земельной и аграрной реформ и коснувшиеся, прежде всего, отношений в сельском хозяйстве, продолжают оказывать существенное влияние на правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

В данной статье правовой режим земель сельскохозяйственного назначения рассматривается в контексте проводимых в России земельной и аграрной реформ, направленных на изменение прежнего земельного строя, основанного на монополии государственной собственности на землю, и формирование экономической системы, основанной на многообразии форм собственности и демократических принципах аграрной экономики. Особое внимание уделено содержанию земельной

и аграрной реформ, анализу законодательства, регулирующего вопросы правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

Прежде чем рассматривать особенности оборота земель из состава сельскохозяйственного назначения, отметим, что термин «оборот» тех или иных объектов понимается в двух основных значениях – фактически-юридическом и чисто юридическом. Если говорить о фактически-юридическом значении, то оборот объектов понимается в качестве возмездного перемещения их в пространстве от одной территории к другой. В данной статье уделяется внимание чисто юридическому обороту, который предполагает смену титулов прав на объект, который не перемещается в пространстве. Иначе говоря, при таком виде оборота происходит не перемещение объекта, а перемещение указанных титулов.

Таким образом, оборот земель сельскохозяйственного назначения представляет собой сделки с земельными участками

этой категории, направленные на смену титула прав на эти участки.

Важным представляется рассмотрение критерия ограничений в обороте земель сельскохозяйственного назначения, который обусловлен объективными обстоятельствами. Во-первых, это значимость земель сельскохозяйственного назначения, представляющих собой основное средство производства. Это обстоятельство на данном этапе экономического развития является для России одним из важнейших, в связи с введением санкций странами европейского союза. Во-вторых, точной определенностью земель, обладающих статусом сельскохозяйственного назначения. В-третьих, необходимостью обеспечения рациональной структуры земель. И самое важное обстоятельство заключается в том, что главная цель правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения заключается в достижении наиболее эффективного использования земель данной категории.

Следует подчеркнуть, что земли сельскохозяйственного назначения как объект правового режима имеют тройственную правовую характеристику. Во-первых, как общий объект, на который распространяется общий правовой режим использования земли, во-вторых, родовой объект, на который распространяются правила особого правового режима, предназначенные для земель сельскохозяйственного назначения, и в-третьих, непосредственный объект, на который распространяется действие норм земельного, финансового и иных отраслей права.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, другие земли, предназначенные для этих целей в соответствии с территориальным планированием использования земель.

Земли сельскохозяйственного назначения – самая важная из всех категорий земельного фонда, поскольку в нее входят наиболее ценные продуктивные земли.

Перечень земель сельскохозяйственного назначения открыт и обозначен в Земельном кодексе Российской Федерации. Они включают в себя сельскохозяйственные угодья, земли, занятые зданиями и сооружениями, необходимыми для веде-

ния сельского хозяйства. К сельскохозяйственным угодьям относят сенокосы, пашни, пастбища, залежи и иные угодья.

В целом правовой режим земель сельскохозяйственного назначения – это установленный порядок использования земель, закрепленный законодательством для наиболее ценной категории земельного фонда РФ. Правовой режим земель устанавливается государством только на уровне общего и родового объекта.

Так или иначе, законодательством установлен целый ряд особенностей, связанных с охраной таких земель, порядком предоставления и изъятия участков из данной категории земель, осуществлением с ними сделок купли-продажи.

Однако Земельный кодекс РФ закрепляет лишь основные черты правового статуса земель сельскохозяйственного назначения, более подробно он урегулирован другими федеральными законами, основным из которых является Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [8].

Федеральный закон [8] регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения. Устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Следует отметить, что закон [8] распространяется далеко не на все земельные участки из данной категории земель. Так, например, не регулируется оборот земельных участков: предоставленных гражданам для индивидуального, жилищного, гражданского строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также занятых зданиями, строениями и сооружениями.

Отношения, связанные с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, регулируют также за-

коны о фермерском хозяйстве, о подсобном хозяйстве, о садоводческих объединениях, о сельскохозяйственной кооперации, об обеспечении плодородия сельскохозяйственных земель.

Важно подчеркнуть, что правовой режим земель сельскохозяйственного назначения отличается значительной спецификой, поэтому при рассмотрении конкретного дела с тем или иным земельным участком следует, прежде всего, определить, действительно ли он относится к данной категории земель. Решающее значение при этом будут иметь данные кадастрового учета земель. Здесь необходимо отчетливо себе представлять, что если на земельном участке выращивается сельскохозяйственная продукция, то это еще не означает, что он относится к категории земель сельскохозяйственного назначения. Если такой участок находится в пределах городской черты, черты поселка или сельского поселения, то он входит в состав земель поселений, в соответствии с Земельным кодексом РФ. Участки земель, используемые в сельскохозяйственных целях, имеются также в составе земель транспорта и земель лесного фонда, на которые распространяется правовой режим соответствующей категории земель. И, наоборот, в составе земель сельскохозяйственного назначения есть участки, занятые хозяйственными постройками аграрных предприятий, дорогами.

Анализируя многочисленные сообщения средств массовой информации о состоянии сельскохозяйственных земель и многочисленными актами о переводе сельскохозяйственных участков в другие категории земель, можно прийти к выводу о значительном сокращении площади таких земель начиная с 1992 года, когда началась так называемая «земельная реформа». По документам они, возможно, числятся как «сельскохозяйственные», но фактически многие из них использовать для сельскохозяйственной деятельности невозможно.

Существенно сократить площадь земель сельскохозяйственного назначения способен также Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Важно отметить, что правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения осуществляется не

только Федеральным законом [8], но и Конституцией РФ, Земельным кодексом, Гражданским кодексом РФ, другими федеральными законами и нормативными актами РФ, а также законами и иными нормативными актами субъектов РФ.

Так, в Конституции говорится о том, что земельное законодательство находится в совместном ведении РФ и ее субъектов, что в дополнение к различным климатическим условиям и плодородию земель на территории России обуславливает предоставление субъектам РФ полномочий по принятию своих актов земельного законодательства в соответствии с федеральными актами.

В свою очередь, Земельный кодекс РФ устанавливает, что «оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом» [8]. Тем самым можно сказать, что данный кодекс не регулирует оборот земель сельскохозяйственного назначения, за исключением случаев, когда указание на конкретное положение Земельного кодекса РФ содержится в самом Федеральном законе [8], либо если положение Земельного кодекса напрямую касается сельскохозяйственных земель. Другими словами, если Земельный кодекс РФ устанавливает ограничения оборотоспособности участков всех категорий земель, то Федеральный закон [8] – еще большие ограничения оборотоспособности сельскохозяйственных земель. Поэтому в случае противоречия положений Земельного кодекса РФ и Федерального закона [8], должно действовать положение Федерального закона [8].

Далее, Гражданский кодекс РФ содержит положения об обороте только объектов гражданских прав, но не регулирует оборот сельскохозяйственных земель. В соответствии с ним «земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах». Иными словами, положения Гражданского кодекса РФ, касающиеся сделок с земельными участками, применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством. Следовательно, положения Гражданского кодекса РФ могут применяться при обороте сельскохозяйственных земель только в случаях, если это

предусмотрено Федеральным законом [8] об обороте или если без положений Гражданского кодекса РФ вопрос оборота угодий не может быть решен. А в случае противоречия положений актов гражданского и земельного законодательства действует положение акта земельного законодательства.

Существенным моментом в рамках данного вопроса представляется определение субъектов отношений, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно Федеральному закону [8], участниками отношений, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения, являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

При этом права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Федеральным законом [8].

Иными словами, гражданин России, иностранный гражданин и лицо без гражданства может участвовать в таких отношениях как непосредственно, так и через представителя, если имеет документ, удостоверяющий личность, не лишен судом дееспособности и прошел государственную регистрацию. А также юридическое лицо, в том числе иностранное может участвовать в отношениях, регулируемых Федеральным законом [8], через своих руководителей или представителей, являющихся физическими лицами.

Важно подчеркнуть, что Федеральный закон [8] регулирует оборот земель сельскохозяйственного назначения изолированно от их использования, что отделяет его от проблем сельского хозяйства.

Далее рассмотрим общие требования к обороту земель сельскохозяйственного назначения.

В статье 4 Федерального закона [8] установлено, что минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть уста-

новлены законами субъектов РФ в соответствии с требованиями законодательства РФ о землеустройстве.

Не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствует требованиям, установленным данной статьей.

Не допускается выдел земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из состава искусственно орошаемых сельскохозяйственных угодий, если размер выделяемого в натуре земельного участка меньше устанавливаемого субъектами РФ в соответствии с требованиями законодательства РФ о землеустройстве предельного минимального размера земельного участка для мелиорированных земель.

В случае если при нарушении требований о предельном размере земельных участков собственник не произведет в течение установленного срока отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, орган государственной власти субъекта РФ в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нарушении названных требований, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собственника к продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах.

Следует отметить, что собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обязаны использовать указанные земельные участки в соответствии с целевым назначением данной категории земель и разрешенным использованием. А именно способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным воздействиям хозяйственной деятельности.

В случае нецелевого использования земельных участков их правообладателями,

а также использования участков неприемлемыми способами право постоянного пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного срочного пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения может быть прекращено принудительно по основаниям, установленным Земельным кодексом РФ. Аренда земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть принудительно прекращена в соответствии с требованиями земельного и гражданского законодательства.

Важно подчеркнуть, что земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащий на праве собственности, может быть изъят принудительно у его собственника в судебном порядке в случае ненадлежащего использования. Случаи ненадлежащего использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения определяются в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Надо сказать, что одним из видов оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения является купля-продажа. Соответственно, совершение сделок по купле-продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется нормами гражданского законодательства, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. Кроме того, имеются особенности, предусмотренные законом исключительно для сделок с земельными участками данной категории земель.

Так, в соответствии со статьей 8 Федерального закона [8] при продаже земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, орган местного самоуправления имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Продавец земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта

РФ, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора.

Одним из направлений, на которые следует обратить внимание в рамках данного вопроса, является то, что законы субъектов Российской Федерации могут приниматься по тем вопросам оборота, по которым такие предписания содержатся в законе [8]. Это позволяет субъектам Российской Федерации принять свои законы или обязывает это сделать по таким вопросам, как установление дня начала приватизации земель, минимальных размеров участков, максимальных размеров общей площади угодий, которые могут находиться в собственности одного лица, предоставление преимущественного права покупки участка муниципальному образованию, обращение в суд с заявлением о принудительном изъятии участка в случае его ненадлежащего использования, установление минимального срока аренды участка, цены выкупа участка, арендованного из государственной или муниципальной собственности и другие.

То есть, субъекты Российской Федерации обладают значительными полномочиями в регулировании оборота сельскохозяйственных угодий. И Федеральный закон [8] – один из немногих законов, который предусматривает такие полномочия, не требующие значительных расходов бюджетов субъектов Российской Федерации. Ряд полномочий в отношении других земель, на оборот которых данный Закон [8] не распространяется, предоставлен субъектам Российской Федерации другими законами. Поэтому правила оборота земель могут значительно различаться в зависимости от их нахождения на территории того или иного субъекта Российской Федерации. Иные условия оборота сельскохозяйственных угодий, кроме допускаемых Законом [8], субъекты устанавливать не вправе. Положения субъектов Российской Федерации об обороте, содержащие такие условия, должны признаваться недействительными.

Важно подчеркнуть, что оборот земель сельскохозяйственного назначения основан на принципе установления максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципаль-

ного района и могут находиться в собственности одного гражданина или одного юридического лица.

Согласно Закона [8] об обороте максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина или одного юридического лица, устанавливается законом субъекта Российской Федерации равным не менее чем 10 % общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления или приобретения таких земельных участков.

Следует подчеркнуть, что на сегодняшний момент сельскохозяйственное производство может быть указано в учредительных документах в качестве основного или одного из нескольких дополнительных видов экономической деятельности. Вопрос, является ли закрепление в учредительных документах такого вида деятельности в качестве критерия признания организации именно сельскохозяйственной организацией, остается открытым.

Изменения, внесенные в Закон [8] породили коллизии между нормами данного Закона [8] и Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В соответствии со статьей 18 Закона [8] свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Закона о регистрации, а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу Закона о регистрации решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП.

Необходимо отметить, что новым правилом, закрепленным в Законе [8] установлено, что передача земельной доли в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, в доверительное управление, завещание или выделение земельного участка в счет земельной доли осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии с Законом [8], без государственной регистрации возникшего в результате

приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

В соответствии с Законом [8] сделки с земельными долями могут осуществляться на основании доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенной нотариально. Однако, согласно Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для представления интересов правообладателя при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним требуется и является обязательной нотариально удостоверенная доверенность.

Безусловно, сложность ситуации заключается в том, что трудно однозначно ответить на вопрос, какой из двух Законов – Закон об обороте или Закон о регистрации – в данных случаях является специальным. Следует отметить, что практика органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, показывает, что правообладатели продолжают использовать нотариально удостоверенные доверенности и представляют заявления о государственной регистрации ранее возникших прав на земельную долю.

Так, в соответствии с Федеральным Законом [8], при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Соответственно, продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъектов Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаим-

ный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней. Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки, либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

Следует отметить, что при продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по правилам, установленным статьей 8 Федерального Закона [8]. Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Итак, субъекту Российской Федерации или органу муниципального самоуправления предоставлено преимущественное право покупки участка во всех случаях его продажи гражданами или организациями, за исключением случаев продажи с публичных торгов. В случае продажи участка с торгов права преимущественной покупки субъект Российской Федерации либо орган муниципального самоуправления не имеют, так как договор заключается с лицом, выигравшим торги. О своем намерении продать участок продавец обязан известить именно «высший» исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, определенный конституцией субъекта РФ. Субъект Российской Федерации своим законом может уступить преимущественное право покупки участка органу муниципального самоуправления. Однако, это не означает, что муниципальный район, на территории которого находится продаваемый участок, обязан купить его за счет средств бюджета муниципального района

В данном случае имеет место передача органом муниципального самоуправления государственного полномочия, которое в соответствии с Конституцией возможно

только с передачей необходимых для его осуществления средств. Поэтому субъектам Российской Федерации, желающим сэкономить свои бюджетные средства, выгодно не предоставлять органу муниципального самоуправления преимущественное право покупки участков. В этом случае при отказе субъекта Российской Федерации, участок, минуя орган муниципального самоуправления, может быть продан третьему лицу.

Важно отметить, что цена в договоре продажи участка – его существенное условие, без которого он не может быть заключен. Ее отсутствие влечет недействительность договора. Цена определяется по соглашению сторон. Предмет в договоре продажи участка определяется Гражданским Кодексом РФ. В договоре продажи должны быть указаны данные, позволяющие его идентифицировать, что подразумевает наличие у участка кадастрового номера, присваемого ему после проведения землеустройства. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Именно с этой целью продавец участка в извещении субъекта Российской Федерации или органа муниципального самоуправления обязан указать расположение участка на местности, которое вряд ли возможно без приложения кадастровой карты участка. Описание и индивидуализация участка осуществляется в результате проведения его кадастрового учета.

Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации, приоритетное значение которой обусловлено их социально-экономической значимостью. Преобразования, начатые в ходе земельной и аграрной реформ и коснувшиеся, прежде всего, отношений в сельском хозяйстве, продолжают оказывать существенное влияние на правовой режим земель сельскохозяйственного назначения. Это проявляется в демонополизации государственной собственности и установления многообразия форм собственности на землю, появлении новых субъектов сельскохозяйственной деятельности, особом порядке приватизации сельскохозяйственных угодий. Поэтому необ-

ходимо исследовать правовое регулирование прав на земли сельскохозяйственного назначения, условий и порядка использования этих земель, оборот, правовое регулирование государственного управления, охрану земель сельскохозяйственного назначения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации: основной закон: с изменениями, внесенными Законом Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 года №6-ФКЗ; от 30.12.2008 года №7-ФКЗ / Российская газета. – 31.12.08. - №267.

2. Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков: распоряжение :утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 года №1102-р / Стройинформ. – август 2008 года . - №8.

3. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1): приказ: утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 №256, зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 22.08.2007 года, регистрационный номер №10040 / Российская газета. – 04.09.2007. - №194.

4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ: утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 № 255; зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 23.08.07 г. Номер № 10045 / Российская газета. – 04.09.2007. - № 194.

5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ: зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 20.07.07 рег. Номер № 10009 / Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 03.09.2007. - № 36.

6. О государственном земельном кадастре : федер. закон: принят 2 февраля 2000 г. № 28-ФЗ (с изм. 22.08.04, 30.06 и 04.12.2006) / Российская газета. – 10.01.2000 г. - № 5.

7. О недрах : федер. закон: Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ от 16.04.1992 г. № 16 ст.834. (с изм. от 01 дек. 2007 г., 29 апреля, 14, 18, 23 июля 2008 г.) / Российская газета. – 05.05.1992 г. - № 102.

8. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон: принят Гос. Думой 26 июня 2002 г. № 101-ФЗ (с изм. 05 феврал 2007 г., 13 мая 2008 г.) / Российская газета. – 27.07.2002 г. - № 137.

9. Об оценочной деятельности : федер. закон : принят 16 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля 2007 г.) / Собр. Законодательства РФ. – 1998. - № 31. – Ст. 3813.

10. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановление Правительства РФ: принято 08 апреля 2000 г. № 316 (с изменениями от 11.04, 12.12.2006 г., 17.09.2007 г.) / Собр. Законодательства РФ. - 2000. - № 16. – ст. 1709.

11. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение: принято 6 марта 2002 г. № 568-р (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г.) / Собр. Законодательства РФ. – 2001. - №29. – ст. 3026.

12. Горемыкин, В.А. Современный земельный рынок России: Практическое пособие/ В.А. Горемыкин. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К^о», 2004. – 624 с.

13. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 725 с.

14. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой.- 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2012. – 224 с.