



ООО "Юридическая группа "РАТУМ"

**II Воронежский агропромышленный форум «Урожай»,
10-12 ноября 2010, Воронеж**

**Юридические и неюридические риски
приобретения прав на земли
сельскохозяйственного назначения,
и способы их снижения**

**Ольга Романова, управляющий партнер, РАТУМ, Курск
Olga Romanova, Managing Partner, RATUM Law Group, Kursk**



Природные ресурсы

Невозобновляемые
ресурсы

Возобновляемые
ресурсы

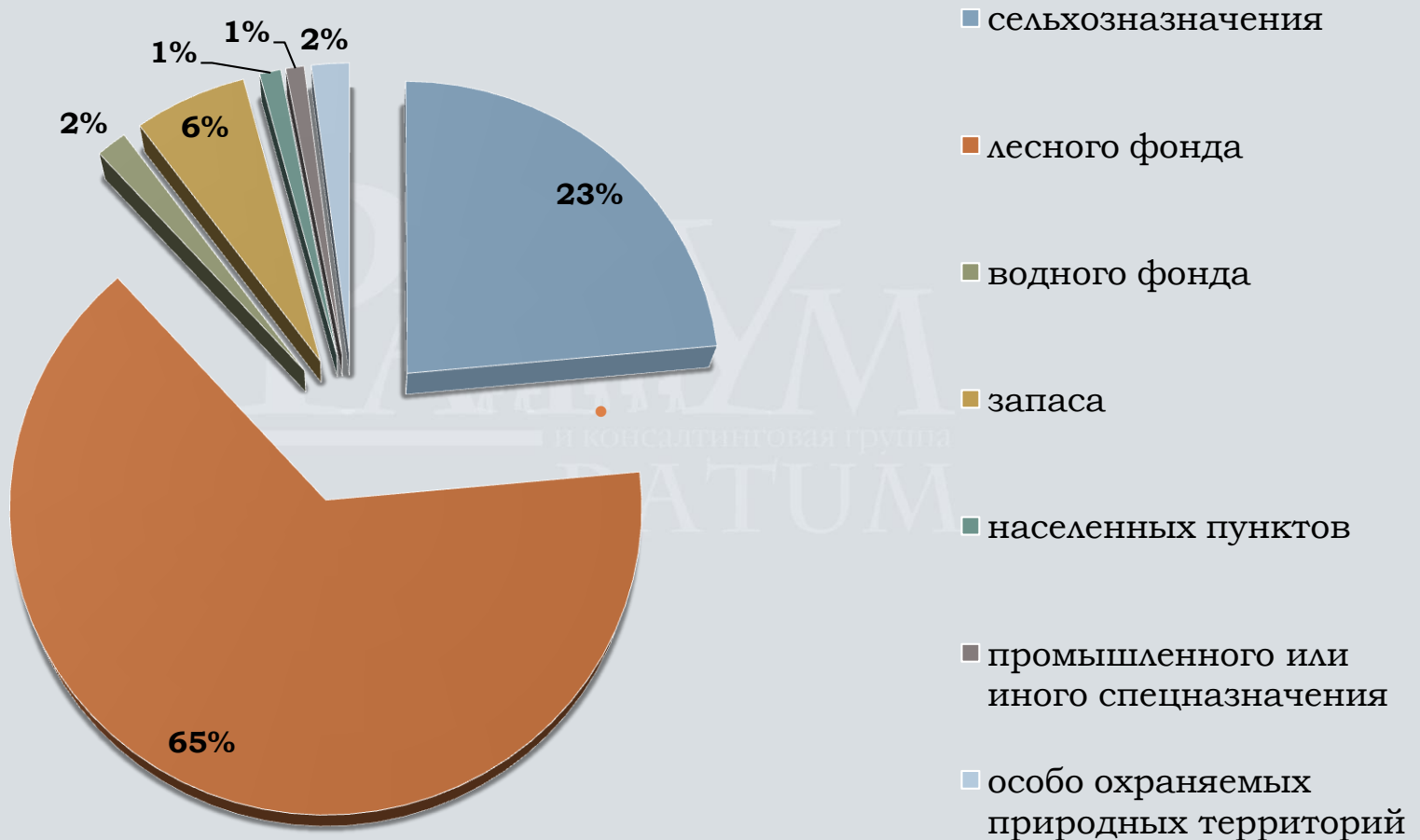
Минералы

Земля

**фиксированная
величина**

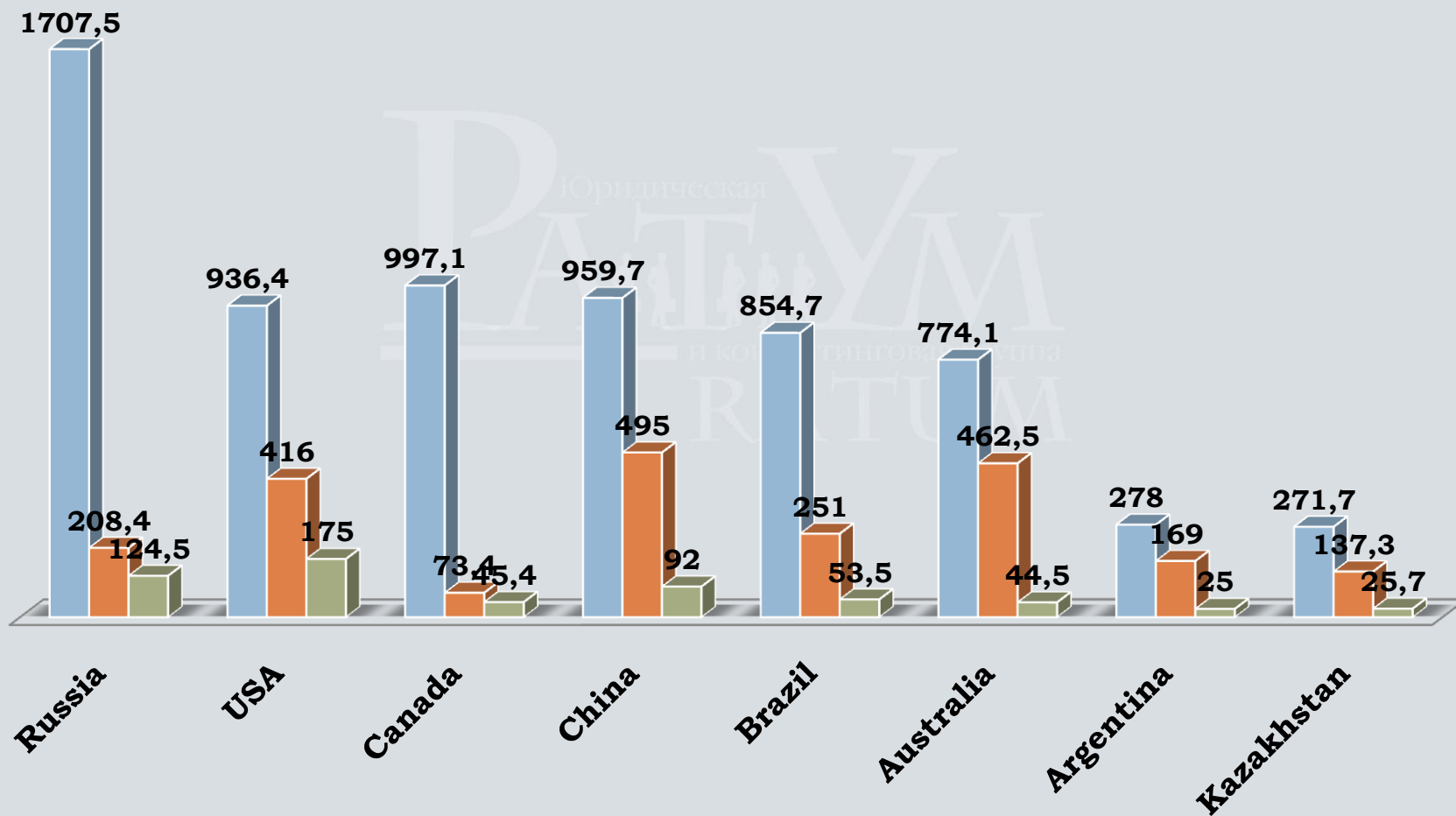


Структура земель в РФ в 2008 г., млн.га



Землеобеспеченность крупных стран, млн.га

■ Вся/All ■ Угодий/Agricultural land ■ Пашни/Arable land



Землеобеспеченность в среднем на одного жителя, га

КОЛИЧЕСТВО, га

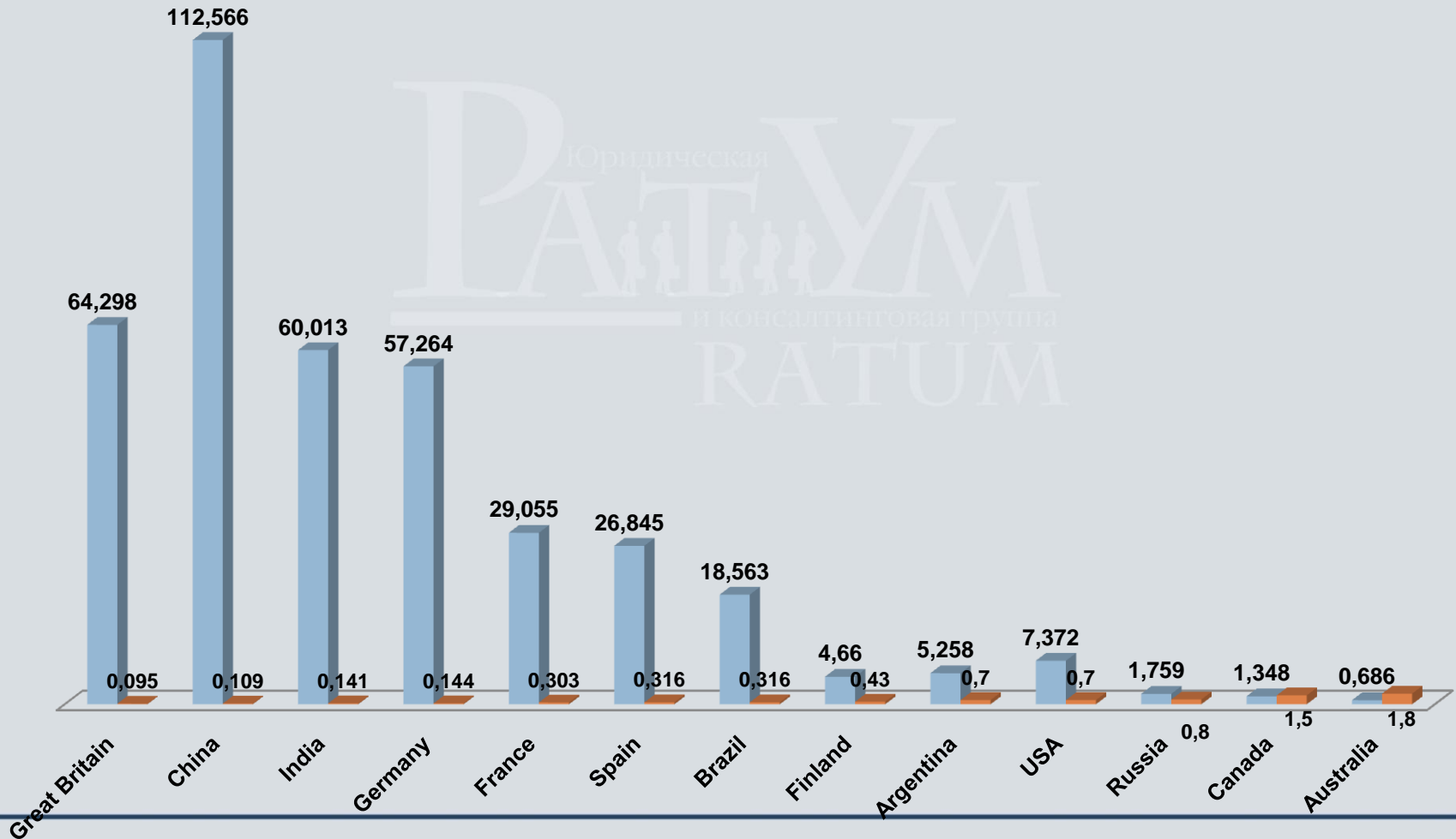


	Australia	Kazakhstan	Canada	Russia	USA	Argentina	Brazil	China
■ Average per person,ha/ В среднем на одного жителя, га Всего/All	41,4	17,5	32,7	11,6	3,5	7,7	5,3	0,8
■ Average per person,ha/ В среднем на одного жителя, га Угодий/Agricultural Land	24,7	8,9	2,4	1,4	1,5	4,7	1,6	0,4
■ Average per person,ha/ В среднем на одного жителя, га Пашни/Arable land	1,8	1,7	1,5	0,8	0,7	0,7	0,3	0,1



Страновая оценка стоимости 1 га пашни и площадь пашни на 1 жителя

- Value of 1 hectare of arable land, ths. USD/ Стоимость 1 га пашни тыс.долл.США
- Average per person areable land, ha/ Площадь пашни на 1 жителя, га

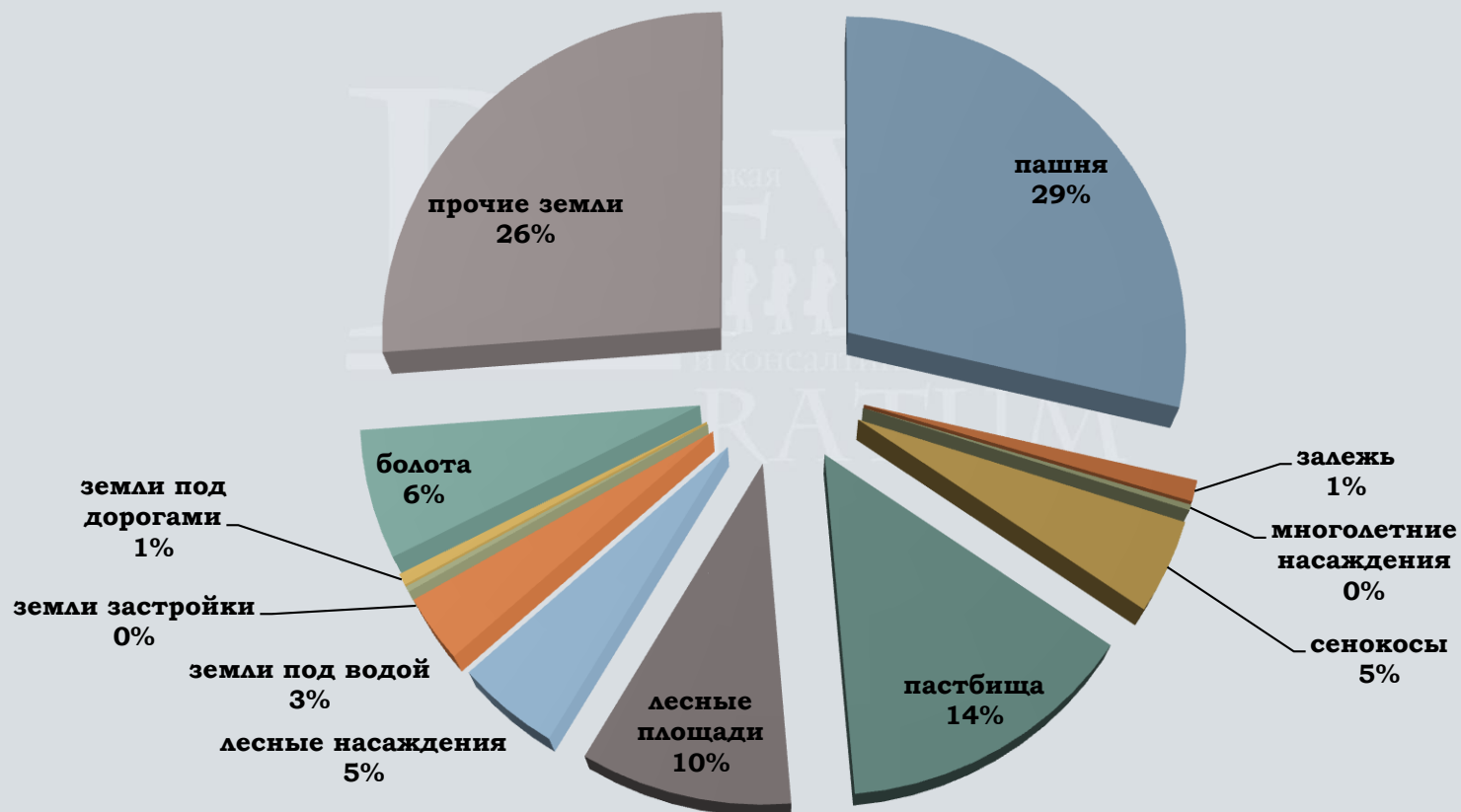


Уровень цен на земельные ресурсы мира

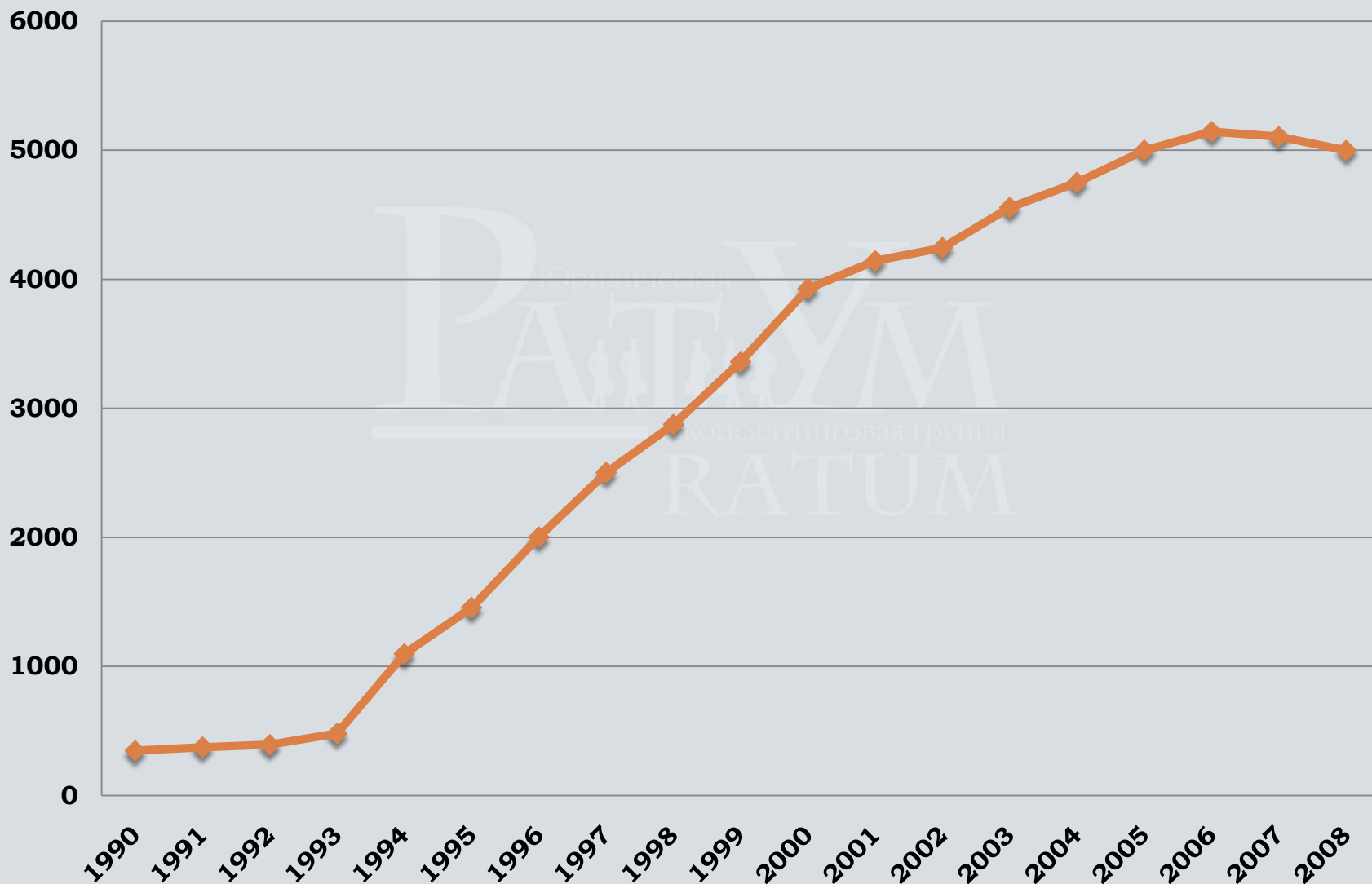
- Стоимость земли в различных странах значительно различается. Чем меньше земли приходится на душу населения страны, тем земля дороже.
- Стоимость российской земли является самой низкой по сравнению с развитыми и ведущими развивающимися странами.
- Россия обладает значительными земельными ресурсами, территория страны занимает 12% суши планеты, а земельный фонд России располагает 3,3% мировых сельскохозяйственных угодий.
- Россия обладает наибольшим в мире потенциалом развития сельскохозяйственного производства для обеспечения продовольственной безопасности как российского государства, так и планеты в целом.



Состав земель с/х назначения в 2008 г.



Динамика роста залежных земель 1990-2008 гг., тыс.га



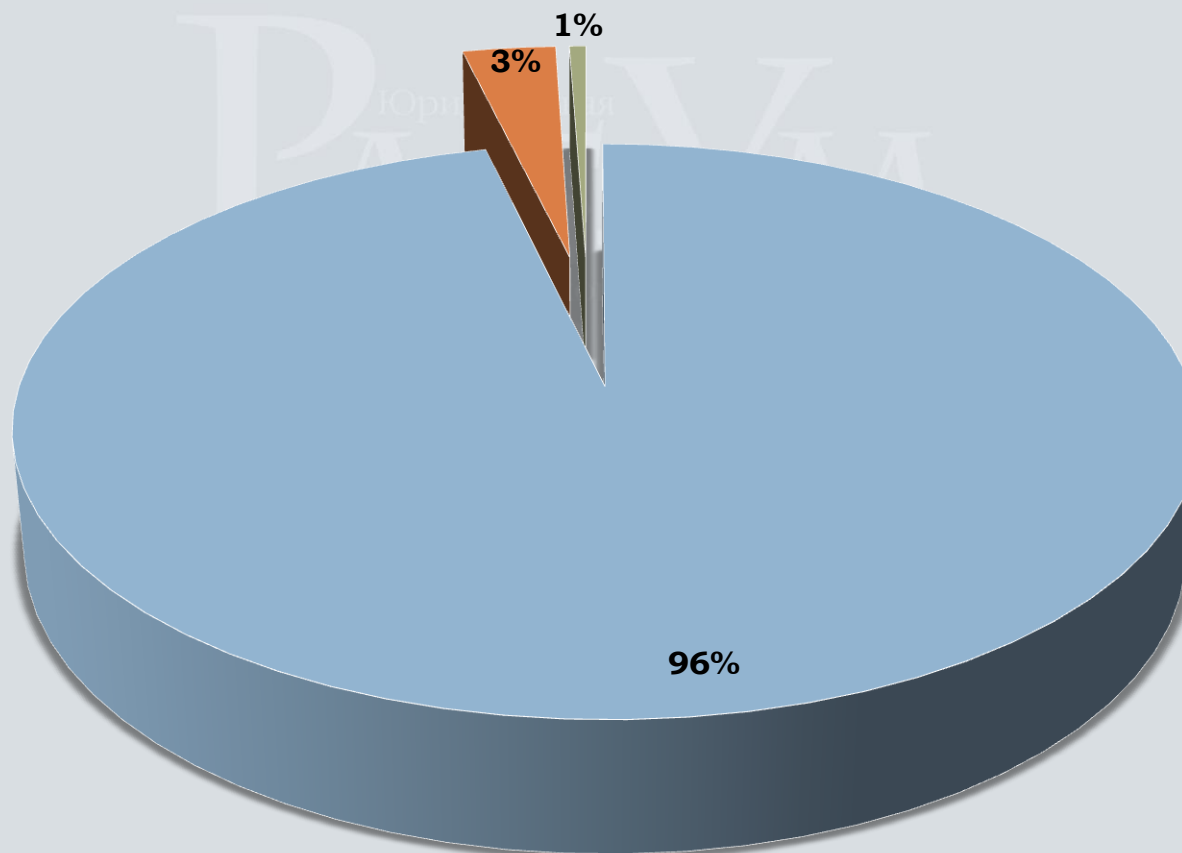
Причины сокращения площади с\х угодий

- Прекращение деятельности с\х организаций.
- Перевод освободившихся земель в фонд перераспределения.
- Отсутствие надлежащим образом оформленных прав на использование земель.
- Истечение срока права аренды земель (или временного пользования).
- Перевод земель с\х назначения в другую категорию
- Изменение вида разрешенного использования, в связи с изменением (установлением) границ населенных пунктов.



Сколько свободных сельхозугодий в России?

- Total mln.ga/ Всего млн.га
- Manager by 25 large land owners, mln.ga/под контролем 25 крупных землевладельцев, млн.га
- Owned by middle-sized companies/ в собственности средних компаний



Категории покупателей земельных ресурсов (1)

Сельскохозяйственные операторы

- Земля как средство производства

Инвесторы
(спекулянты)

- Инвестирующие свободные средства в скупку и приватизацию земельных ресурсов с целью получения прибыли от разницы стоимости, не приватизированной и приватизированной земли

Инвесторы для «внуков»

- Инвестиции в землю как средство преумножения капитала в перспективе на 5-10-20 лет. Размещают в земельных активах средства, заработанные в другом бизнесе.



Категории покупателей земельных ресурсов (2)

Финансовые компании и паевые фонды

- Собирают свободные средства граждан, через продажу им акций своих паевых фондов, скупают на эти деньги земли с/х назначения и сдают их в аренду с/х операторам.

Частные лица

- Приобретающие достаточно крупные массивы (100 – 1000 га) для создания имений для проживания, отдыха, производства с/х продукции как для семейных нужд, так и для продажи.

Крупные игроки фондовых рынков и банки

- Желющие повысить свою рыночную капитализацию за счет внесения в уставные фонды земельных активов



Кто владеет землей сельхозназначения?

- Численность собственников земельных долей на момент приватизации – более 12 млн человек, из них только 1,4 млн осуществили государственную регистрацию прав (11%).
- В натуре выделено – 18 млн га (чуть более 16% земель, находящихся в общей долевой собственности).
- В государственной и муниципальной собственности – 273,4 млн га (68%).
- В собственности граждан – 120,7 млн га (30%).
- В собственности юридических лиц – 8,2 млн га (2%).



Земельные права большинства сельхозтоваропроизводителей не оформлены

По состоянию на 1 декабря 2009 года под контролем у управлением крупных инвесторов находится около 7000 га, общая площадь земель сельскохозяйственного назначения, на которую зарегистрировали права компании-инвесторы составляет 419,6 тыс.га.*, из них 230 тыс.га зарегистрированы с помощью специалистов «РАТУМ».

* По данным Доклада о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Министерства сельского хозяйства РФ.



Почему процесс оформления земель идет так медленно?

- Земля находится в фактической собственности миллионов человек.
- Несовершенство законодательства.
- Отсутствие надлежащей системы учета площадей, качества и видов использования сельхозугодий.
- Высокие издержки на землеустроительные работы.
- Некачественная работа землеустроителей, и как следствие, отказ от постановки на кадастровый учет, или наложение объектов недвижимости на картографическом материале.
- Неудовлетворительная работа «Росреестра»



Юридические риски

Длительный срок оформления прав на использование земель сельскохозяйственного назначения:

- Смерть собственников → приостановление регистрационных действий до вступления в наследство.
- Окончание срока доверенностей.
- Отзыв доверенностей по инициативе конкурентов.
- Риск потери урожая при использовании земли без оформления (самозахват рейдерами, трудности при отстаивании прав в суде).
- Административная ответственность за незаконное использование земель и др.



Юридические риски (2)

**Использование
земли без
оформления прав**

**Риск потери урожая
(захват),
административные
санкции**

**Сокращение
посевных
площадей,
рост залежи**



Неюридические риски (1)

- Приобретение земель плохого качества.
- Расхождение в площадях: фактическое и картографическое.
- Логистика, расположение земель и возможность компактного землепользования.
- Невозможно получить ипотеку под залог земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

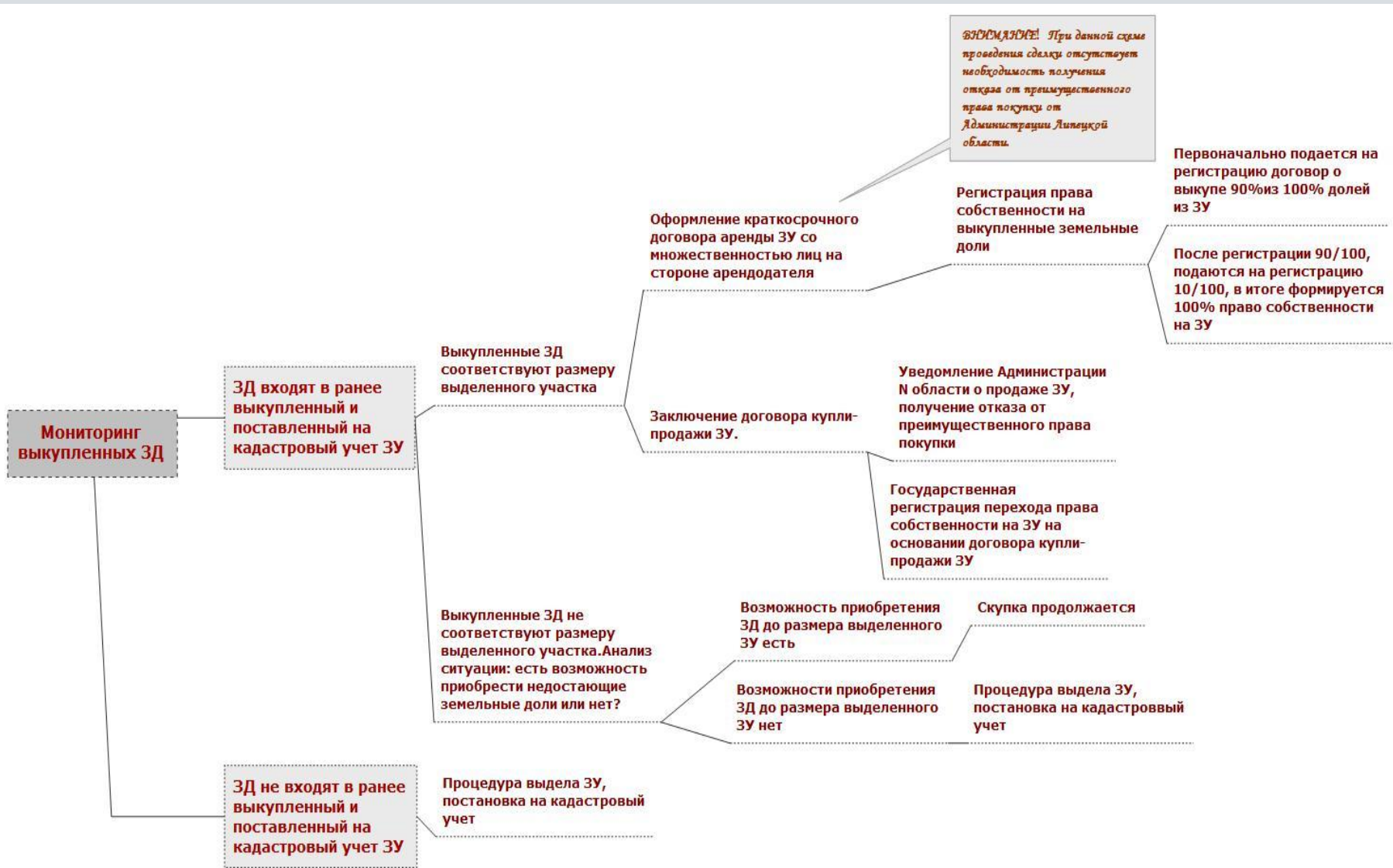


Как управлять рисками? (1)

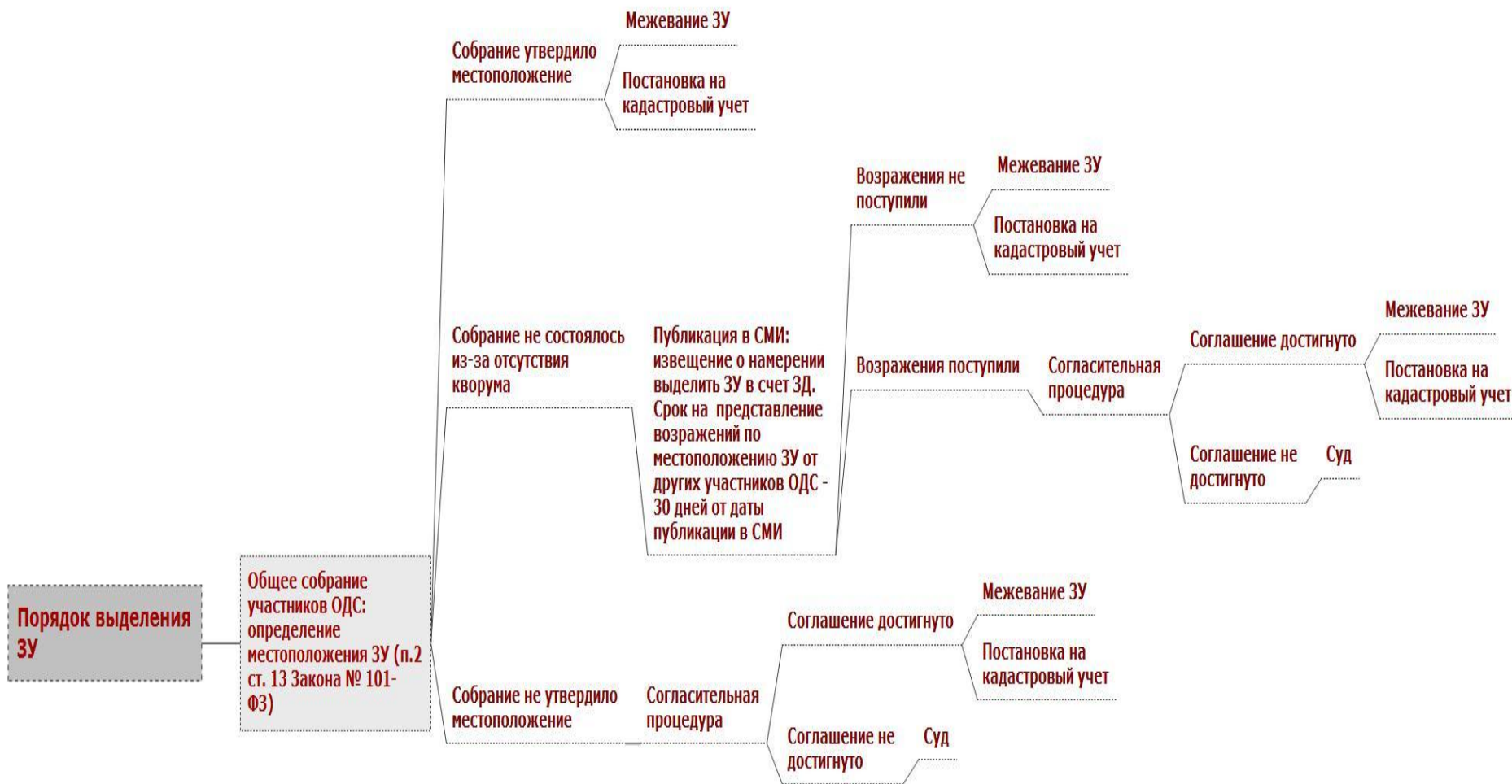
- Проведение предварительных мероприятий при приобретении прав на земли юридического и агрономического характера.
- Проверка документов, в том числе картографического материала и фактического наличия свободных земель (полей)
- Анализ почв.
- Возможность расширения, близлежащая транспортная инфраструктура; ровные поля, отсутствие болотистых мест, резких уклонов, оврагов, солончаков; наличие подъездных путей для техники.



Как управлять рисками? (2)



Как управлять рисками? (3)



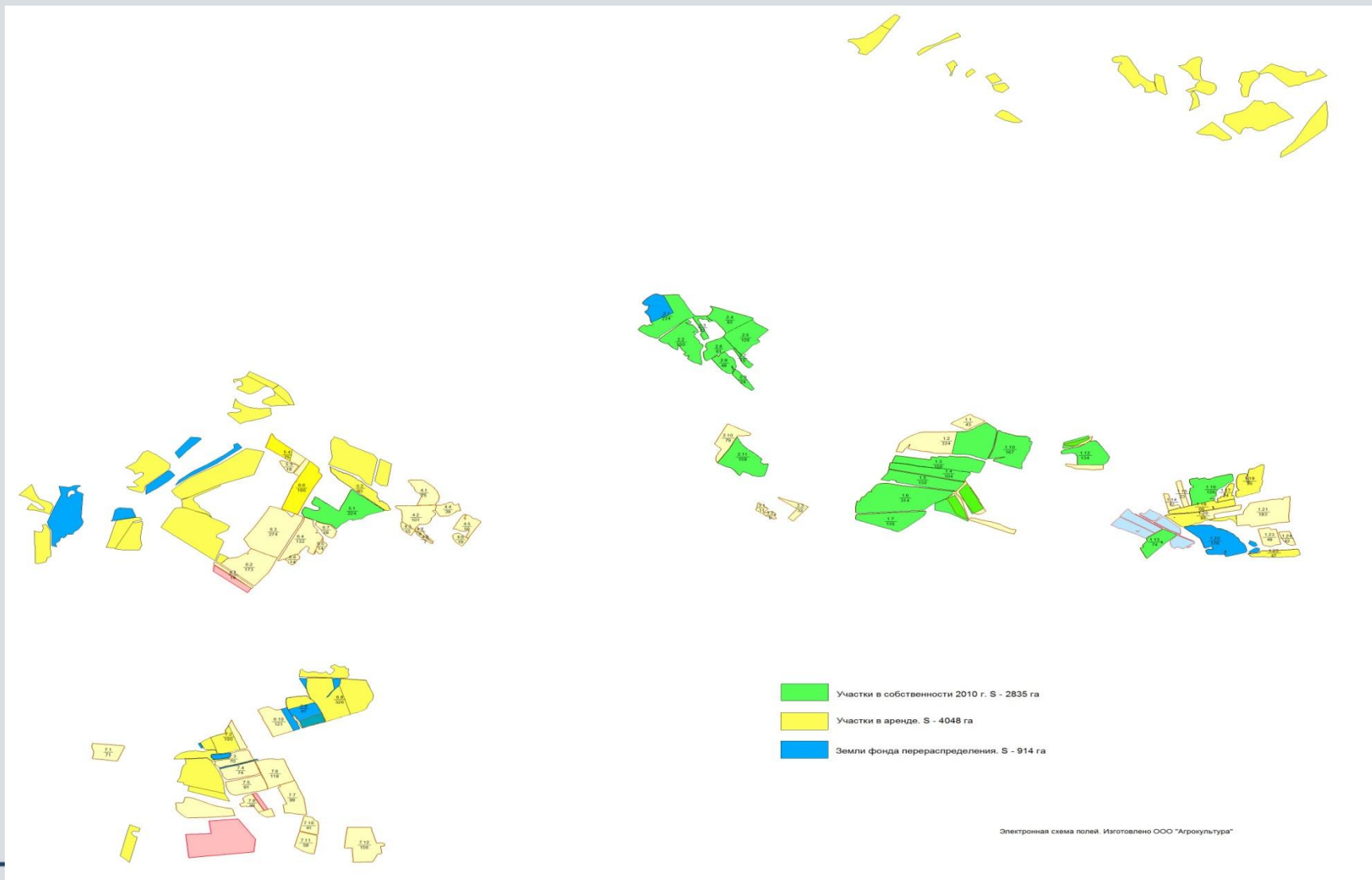
Как управлять рисками? (4)

(картографический материал предоставлен ООО «Агрокультура» <http://www.agkultura.ru/>)



Как управлять рисками? (5)

(картографический материал предоставлен ООО «Агрокультура» <http://www.agkultura.ru/>)



Законопроект № 130822-5
«О внесении изменений в отдельные
законодательные акты РФ в части
совершенствования оборота земель
сельскохозяйственного назначения»

Инициаторы законопроекта:

Депутаты Государственной Думы Денисов В.П., Берестов А.П., Борцов Н.И., Езубов А.П., Исаев Э.Ф., Иткулов С.Г., Кнорр А.ф., Кулик Г.В., Таранин В.И., Сысоев А.М., Хайруллин А.Н., Цветова Л.Н.; члены Совета Федерации Горбунов Г.А., Лисовский С.Ф.

Зарегистрирован и направлен Председателю Госдумы –
25.11.2008

Принят в первом чтении – 20.01.2010



Предлагаемые изменения (1)

Гражданский кодекс РФ: изъятие земельных участков; выморочное имущество (имущество, оставшееся после смерти собственника при отсутствии наследников, по праву наследования переходит к государству).

Закон № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: регистрация права на земельный участок, находящийся в долевой собственности на основании заявления, поданного уполномоченным общим собранием собственников лицом; полномочия подтверждаются выпиской из протокола, а не доверенностями



Предлагаемые изменения (2)

Налоговый кодекс РФ: увеличение ставки земельного налога (коэффициент 4) при ненадлежащем использовании сельхозземель;

Земельный кодекс: проект образования земельных участков;
основания прекращения права собственности на земельный участок – земельный участок, находящийся в частной собственности, может быть изъят у собственника, если в течение 3-х и более лет от даты возникновения права не ведется сельхоздеятельность, признаки неиспользования устанавливаются Правительством РФ;
порядок изъятия земельных участков.



Предлагаемые изменения (3)

Закон № 101-ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: предоставление в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;
снижение выкупной стоимости до 15 % кадастровой стоимости;
порядок отказа от права на земельную долю; вводится статья 12¹ «Невостребованные земельные доли»;
доверительное управление в отношении земельных долей,

Закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости»: особенности кадастрового учета земельных участков образованных в соответствии с проектом образования земельных участков.



Спасибо за внимание !



РАТУМ
RATUM

www.ratum.ru

e-mail: sekretar1@ratum.ru



305000, г. Курск,
ул. Дзержинского, 9 А, а/я 26,
Бизнес-центр "Континент",
4 этаж, оф. 400

тел./факс: 51-10-00,
51-15-85,
51-13-98,
51-15-92