

**Международный форум:
«Мировая арена: новые участники
и правила игры на аграрном рынке»**

3-4 декабря 2012, Москва



Земля сельхозназначения: парадоксы законодательства и практики землепользования

**Ольга Романова
Управляющий партнер
Юридическая группа РАТУМ, Курск**

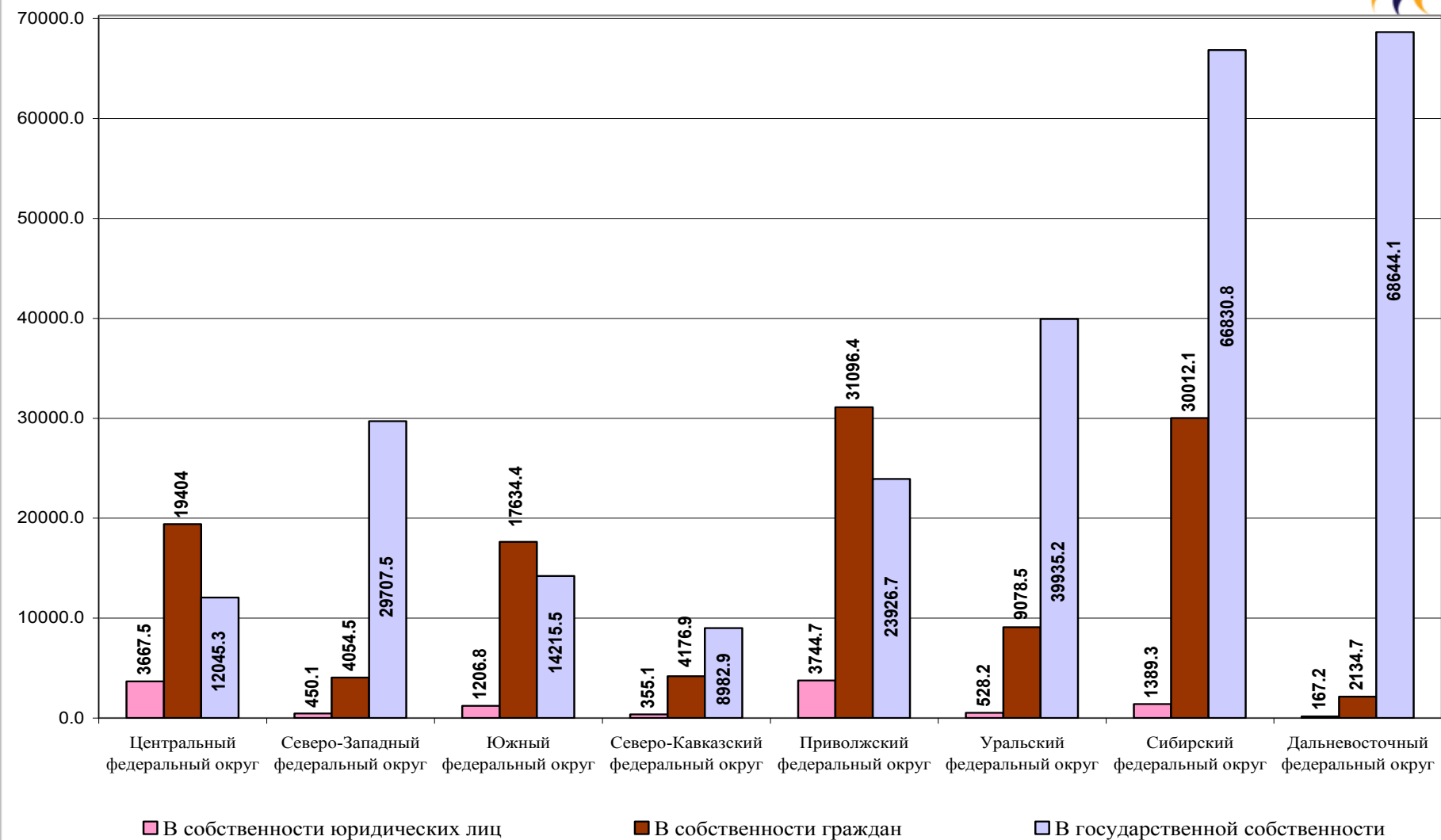
Содержание



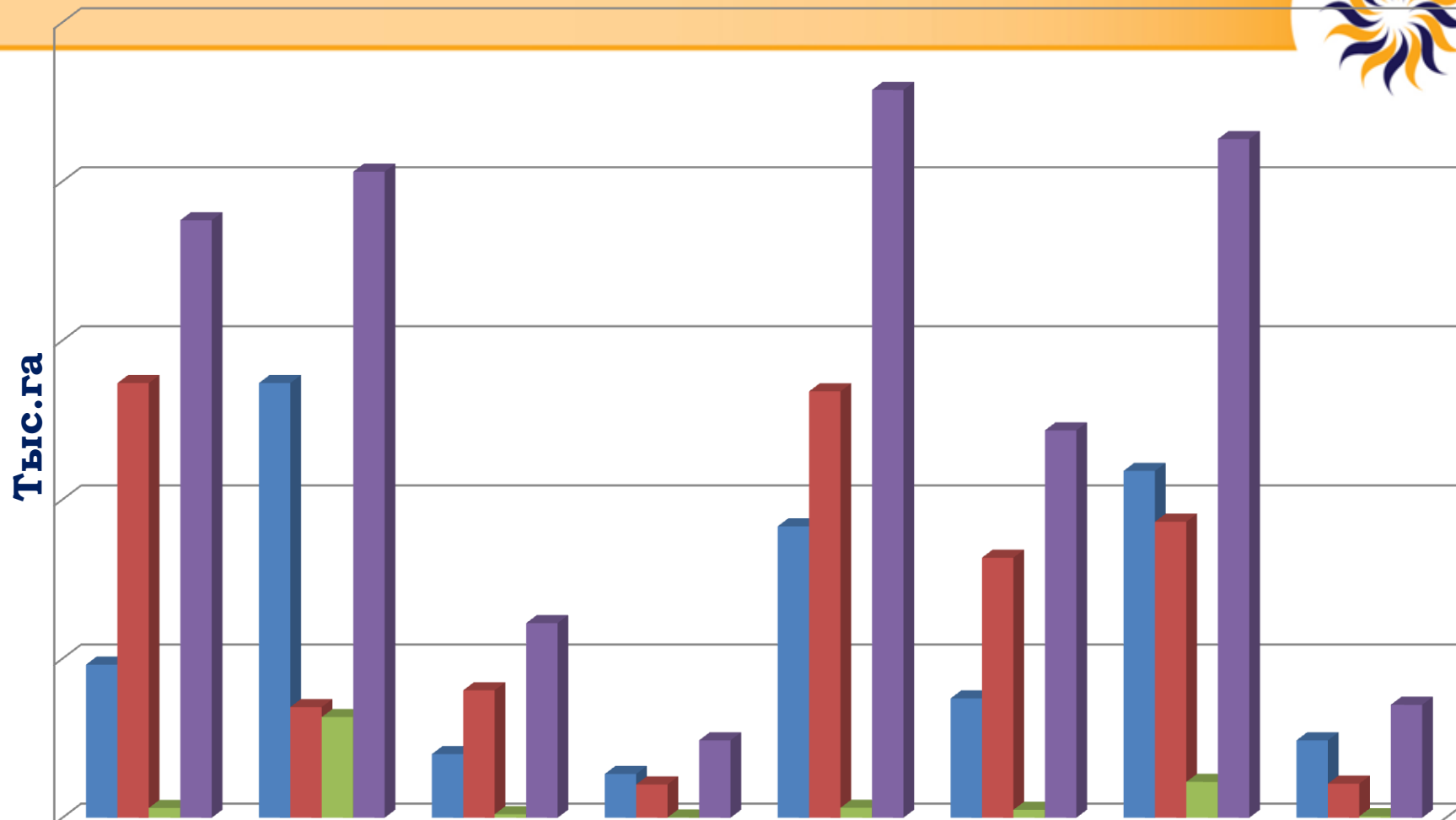
Введение.

- I. Проблемы введения в оборот невостребованных земельных долей**
- II. Проблемы реализации права на льготное приобретение земель**
- III. Земля сельхозназначения как объект для инвестиций. Почему не работает этот инструмент?**
- IV. Как сохранить сельхозземли вокруг городов?**

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности в федеральных округах РФ, тыс. га.

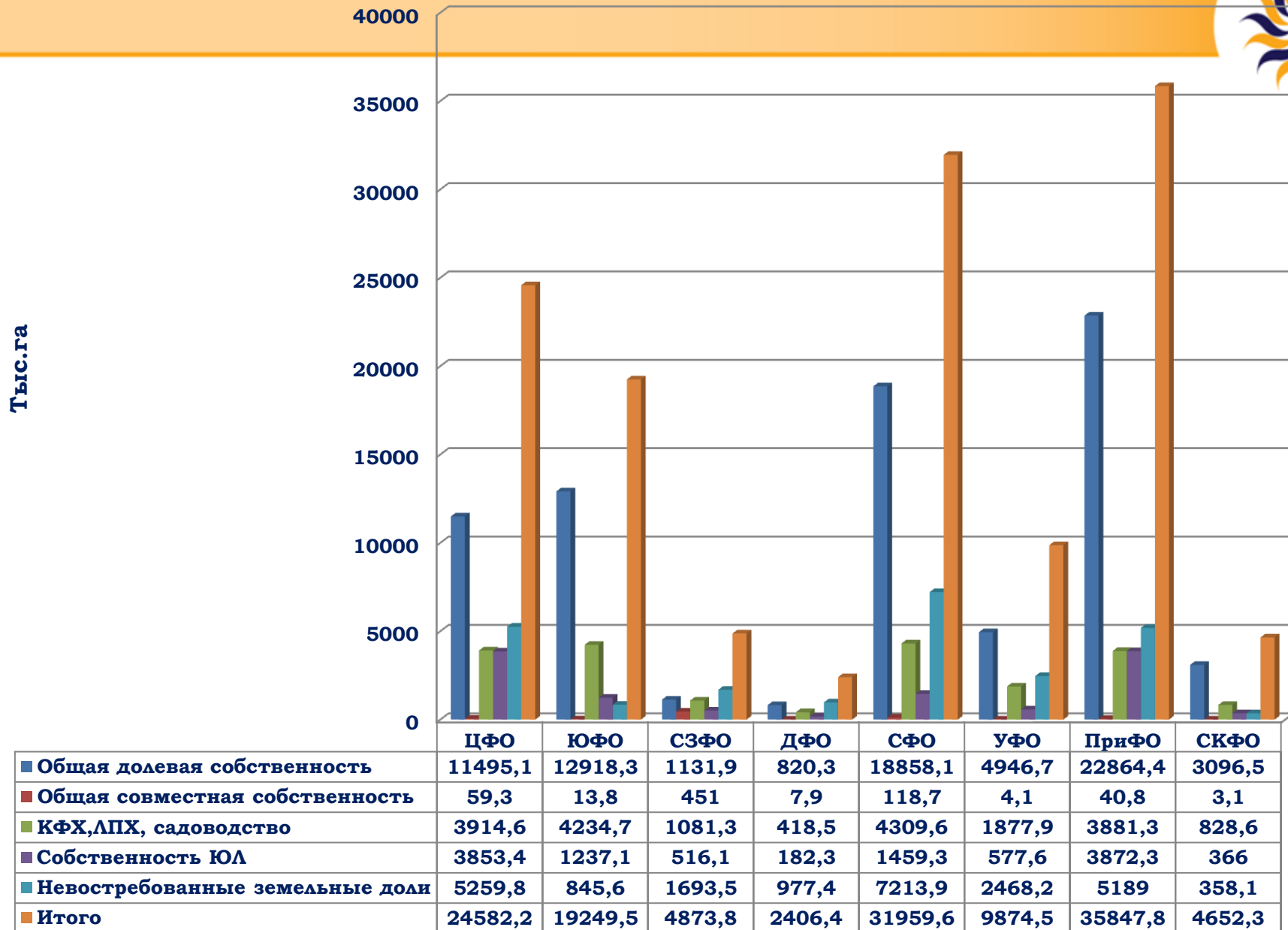


Сельхозземли в собственности граждан



	ЦФО	ЮФО	СЗФО	ДФО	СФО	УФО	ПриФО	СКФО
■ КФХ	481,2	1366,2	199,9	137,6	915,9	375	1090	243,3
■ ЛПХ	1366,2	347,9	400,6	104,7	1340,2	817,5	930,4	107,1
■ ИП	30,7	316,4	11,1	1	31,3	25,1	112,6	4,6
■ Итого	1878,1	2030,5	611,6	243,3	2287,4	1217,6	2133	355

Распределение приватизированных земель

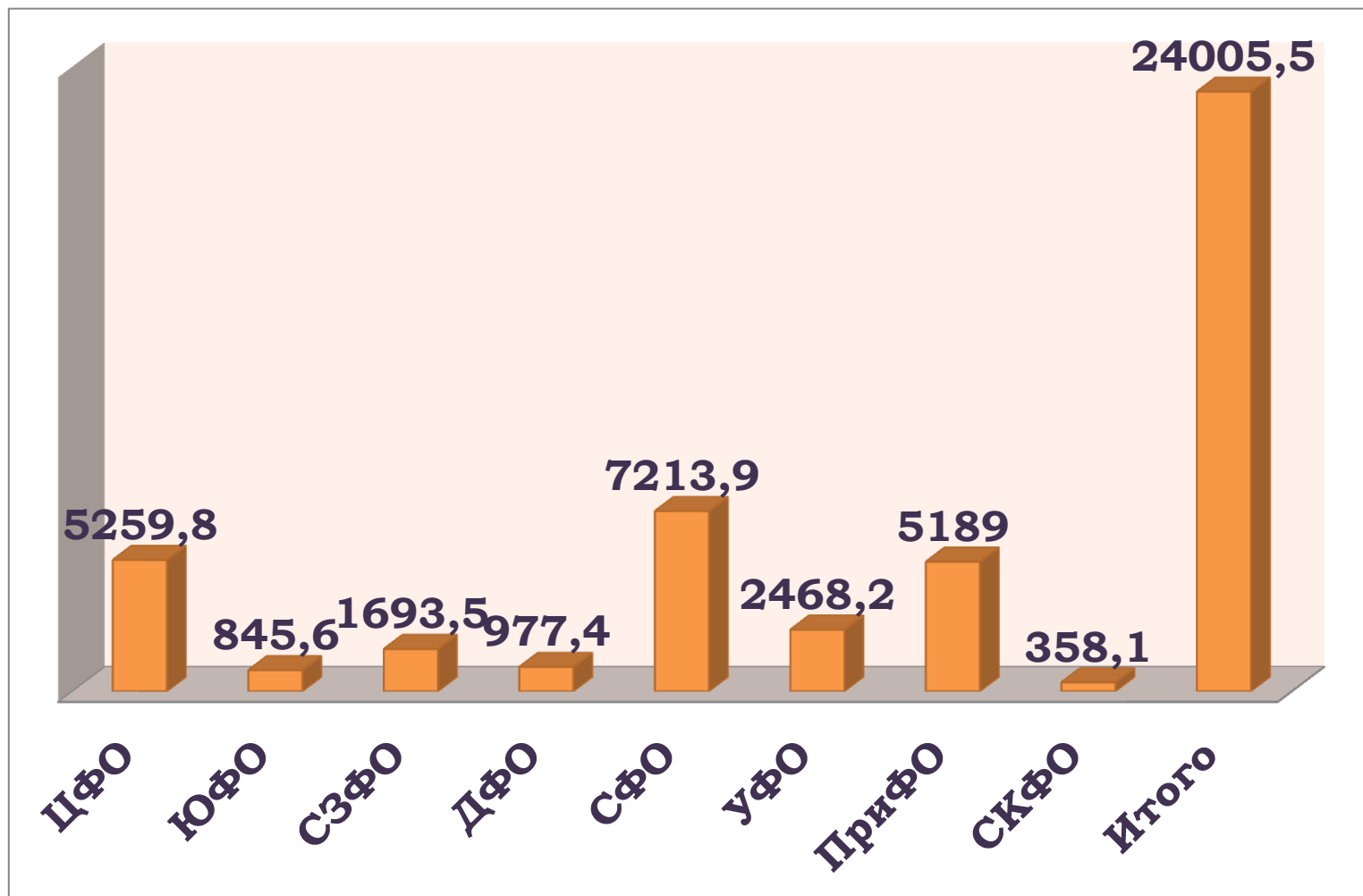




I.

**Проблемы введения в оборот
не востребовавшихся
земельных долей**

Невостребованные земельные доли, тыс.га



Противоречия в определении невыстребованных земельных долей



Невыстребованная земельная доля

**Земельная доля,
которую гражданин не
передал в аренду или
не распорядился ею в
течение 3 лет и более
подряд**

**Земельная доля,
собственник которой
умер и отсутствуют
наследники**

**Земельная доля,
сведения о
собственники которой
не содержатся в
документах принятых
до 21.07.2011**

**Не могут быть признаны
невыстребованными земельными
долями, земельные доли права на
которые зарегистрированы ?!?**

Проблемы при признании права на невестребованные земельные доли в судах



- Суды отказывают в принятии дел к рассмотрению, если нет справки из ЗАГС и от нотариуса об умерших и наследниках.
- Суды исключают из списков земельные доли лиц, у которых есть наследники не оформившие свои наследственные права.
- Признание невестребованных земельных долей выморочным имуществом.
- Прекращение искового производства в отношении умерших.
- Суды руководствуются нормами Гражданского кодекса, а не закона об обороте земель сельхозназначения.

II. Проблемы реализации права на льготное приобретение земель



Льготы для сельхозорганизаций и фермеров на приобретение земель сельхозназначения в собственность



Статья Закона об обороте ЗСХН	При каких условиях действует	Какие документы необходимо представить
Приобретение в собственность арендуемых земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п.4. ст.10 Закона)	По истечении 3-х лет с момента заключения договора. Надлежащее использование. Приобретение по рыночной стоимости, или стоимости, установленной субъектом РФ.	Заявление и документы, которые могут подтвердить надлежащее использование. Перечень документов устанавливается Минсельхозом РФ. Проект приказа «О перечне документов, которые могут подтвердить надлежащее использование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения» (опубликован 12 апреля 2012 г. на сайте МСХ РФ)
Аренда земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п.5.1. ст.10 Закона)	Передается использующим его с\х организациям в собственность или аренду без проведения торгов. Цена – не более 15% от кадастровой стоимости. Арендная плата – 0,3% от кадастровой стоимости. оргов.	

Выкупная стоимость по регионам

(п.4 ст. 10 Закона об ОЗСХН)



Субъект федерации	Установленная стоимость
Белгородская, Новосибирская, Свердловская области	по рыночной стоимости
Брянская, Воронежская, Калужская, Курская, Тульская, Пензенская, Ульяновская области, Краснодарский край	20% от кадастровой стоимости
Липецкая, Калининградская, Тамбовская, Тюменская, Ростовская области, Приморский, Хабаровский край	15% от кадастровой стоимости
Владимирская, Рязанская область	10% от кадастровой стоимости
Орловская область	5% от кадастровой стоимости
Московская область	5-кратная кадастровая стоимость

Выкупная стоимость по регионам

(п.4 ст. 10 Закона об ОЗСХН)



Субъект федерации	Установленная стоимость
Ставропольский край	1) кадастровая стоимости земельных участков - по истечении трех лет со дня заключения договора аренды этих земельных участков; 2) 80 процентов от кадастровой стоимости земельных участков - по истечении шести лет со дня заключения договора аренды; 3) 60 процентов кадастровой стоимости земельных участков - по истечении девяти лет со дня заключения договора аренды; 4) 40 процентов кадастровой стоимости земельных участков - по истечении 12 лет со дня заключения договора аренды; 5) 20 процентов кадастровой стоимости земельных участков - по истечении 15 и более лет со дня заключения договора аренды.

Сделки с земельными долями **(п.4. ст.12 Закона)**



- Орган местного самоуправления, ставший собственником земельной доли вправе продать земельную долю с/х организации, использующей земельный участок по цене 15% кадастровой стоимости.
- Перечень документов, подтверждающих надлежащее использование земельного участка, устанавливается федеральным органом исполнительной власти (п. 4 ст. 10 Закона)

Может ли сельхозорганизация воспользоваться установленными льготами?

Проект приказа «О перечне документов, которые могут подтверждать надлежащее использование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения» (опубликован 12 апреля 2012 г.)



➤ Документ о проведении агрохимического и эколого-токсикологического обследования земель сельскохозяйственного назначения, подтверждающие отсутствие существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с критериями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 22 июля 2011 № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»;

➤ Акт обследования земель сельскохозяйственного назначения, составленный арендодателем и арендатором земельного участка, или данные, полученные в ходе проведения мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, подтверждающие отсутствие признаков неиспользования земельных участков сельскохозяйственного назначения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23 апреля 2012 г. № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения с сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах РФ».

III.

**Земля сельхозназначения
как объект для инвестиций.
Почему не работает этот
инструмент?**

Почему банкиры не любят кредитование под залог земельных участков сельхозназначения?



Дефекты права владения	Механизм принудительного взыскания для банков отсутствуют
Права собственности/аренды не оформлены должным образом, или оформлены с нарушениями, которые влияют на действительность сделки	Не допускается внесудебное обращение взыскания на земельный участок из состава земель сельхозназначения (ст. 349 ГК РФ, пп.5 п.5 ст. 55 ФЗ «Об ипотеке»)
Не выработан порядок работы с залогом права аренды	Получить ипотеку под залог земельного участка в долевой собственности практически невозможно (п.1 ст. 7 ФЗ «Об ипотеке»), при этом участник долевой собственности может заложить свою долю без согласования с другими собственниками

Как повысить стоимость и ликвидность земель под контролем и управлением?

Стоимость и ликвидность до оформления, устранения нарушений

После оформления прав

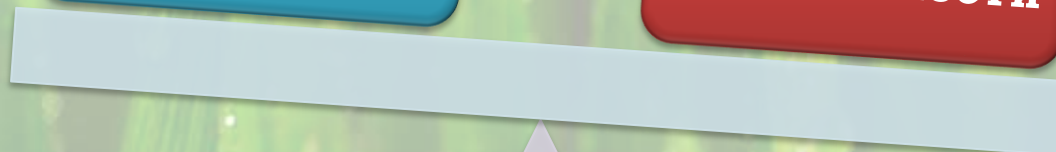
Аренда краткосрочная

Права не оформленные

Долгосрочная аренда

Право собственности

Право долевой собственности



Затраты на оформление прав



Legal Due Diligence. Юридический аудит прав

Выявление рисков, разработка
плана мероприятий по устранению

Стоимость: от 100 до 300 руб/га



Проведение мероприятий по устранению выявленных нарушений. Оформление прав надлежащим образом

Оформление права собственности/долгосрочной аренды с учетом проведения межевых работ, нотариальных расходов, юридических услуг. Стоимость от 500 до 1500 руб/га



Повышение ликвидности земель .

Суммарные затраты на оформление от 600 до 1800 руб/га

Стоимость до оформления
0 - 6000 руб/га

Стоимость после оформления
10000 – 25000 руб/га

Субсидии на возмещение затрат КФХ на оформление прав собственности на землю



- Постановление Правительства РФ от 31.10.2011 № 874 «Об утверждении правил предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ на возмещение части затрат КФХ, включая ИП, при оформлении в собственность используемых ими земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения» (ред. Постановления Правительства РФ от 06.03.2012 № 197).
- Субсидии предоставляются при оформлении в собственность ЗУ, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненно наследуемое владение, а также образованных из приобретенных или арендуемых с правом выкупа земельных долей, право собственности на которые было зарегистрировано после 1 января 2012 г.
- Программы приняты не во всех регионах.

Критерии привлекательности инвестиционного проекта/аграрной компании

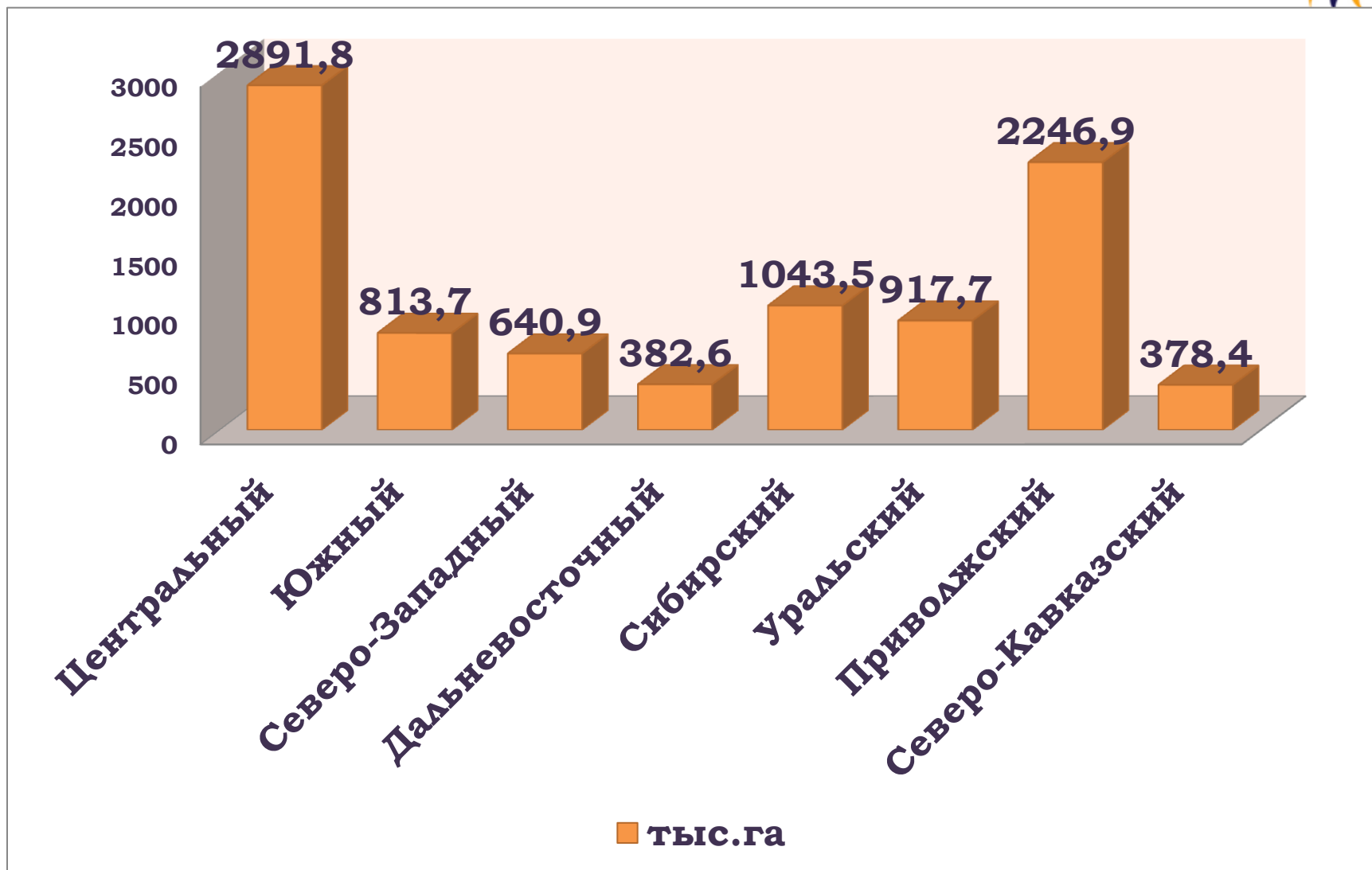
- Деятельность компании – открыта и прозрачна
- Цель развития бизнеса – понятна и достижима
- Стратегия развития – четко определена и детализирована
- Риски проекта – проанализированы и сведены к минимуму
- Возврат инвестиций в кратчайшие сроки
- Экономика проекта – обеспечивает требуемый инвестором /банком уровень доходности

An aerial photograph of a city landscape. A wide river flows through the upper portion of the image. The city is built on a mix of green, forested hills and flatter areas. Residential neighborhoods with red-roofed houses and winding streets are visible. A central area features a large, light-colored circular or oval-shaped structure, possibly a stadium or a large park. The foreground and sides are dominated by dense green forests.

IV.

**Как сохранить сельхозземли
вокруг городов?**

Сельскохозяйственные угодья населенных пунктов



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.

Правила землепользования и застройки



Позиция Минэкономразвития

До 1 января 2012 года Росреестр и Минэкономразвития России фактически разрешили выбирать вид использования земельного участка в целом для категории земель сельскохозяйственного назначения (ст. 78 ЗК РФ).

Собственник, вправе изменить вид разрешенного использования с «для сельскохозяйственного производства», «для крестьянского (фермерского) хозяйства» на «для дачного строительства».

Позиция судов

Невозможно изменить разрешенное использование сельскохозяйственных угодий без изменения категории земли.

Разрешенное использование сельскохозяйственных угодий может быть изменено только после перевода участка в другую категорию земель в порядке, определенном законом о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую.



Спасибо за внимание!

Ольга Романова,
управляющий партнер ЮГ «РАТУМ»
olga_romanova@ratum.ru



www.ratum.ru

E-mail: sekretar1@ratum.ru

305000, Россия, г. Курск,
ул. Дзержинского, 9 "А", а/я 26,
Бизнес центр «Континент»,
4 этаж, офис 400

Тел./факс: (4712) 51-10-00,
51-15-85,
51-13-98,
51-15-92.