



ООО "Юридическая группа "РАТУМ"

Инвестиционный юридический форум

«РУССКОЕ ПОЛЕ»

1-2 Апреля 2011, Курск

**Новые правила оборота земель
сельскохозяйственного назначения**

Ольга Романова, управляющий партнер, РАТУМ, Курск

Olga Romanova, Managing Partner, RATUM Law Group, Kursk

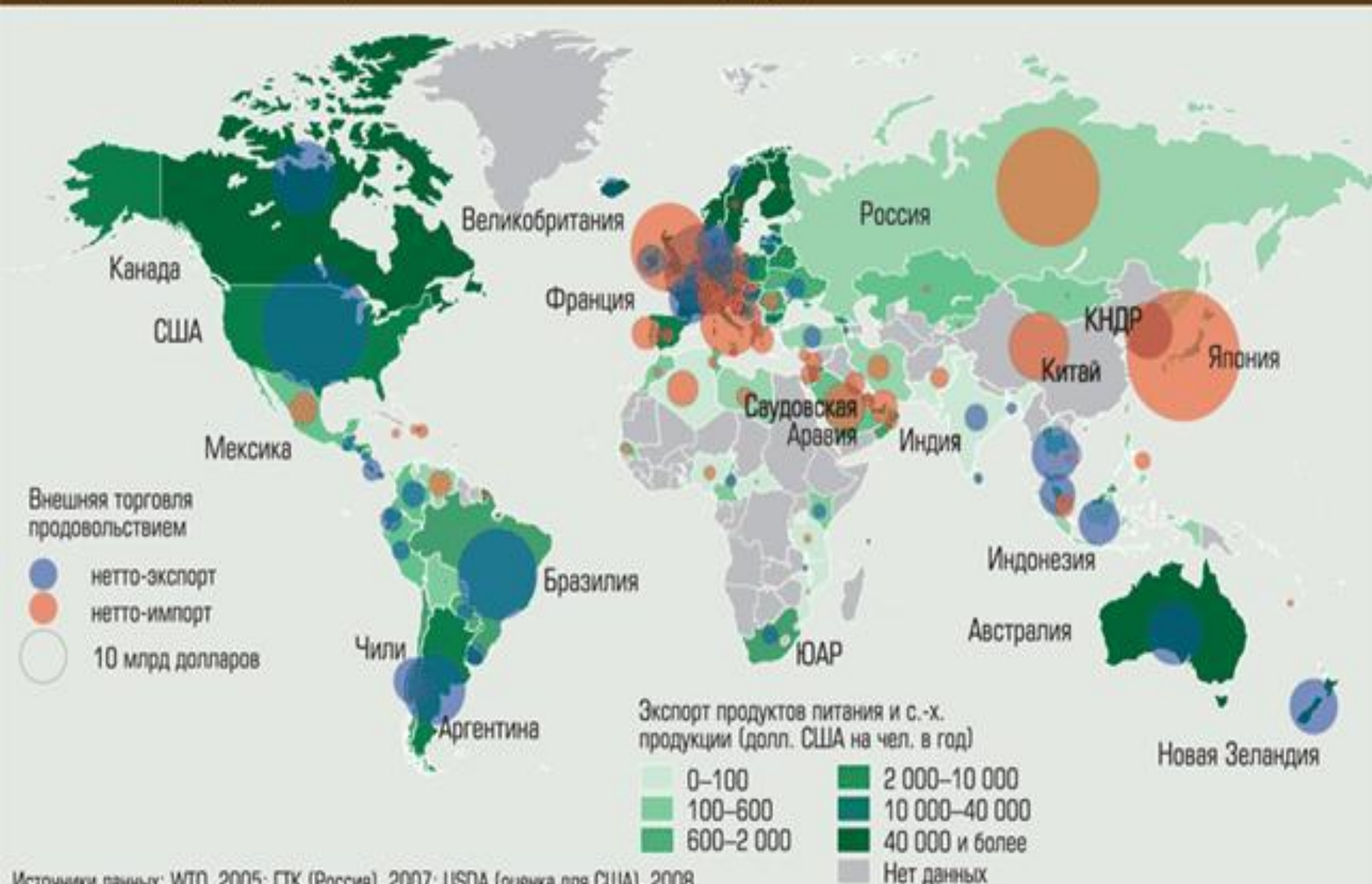


Земля – важнейший элемент национального богатства страны

- **В предстоящем десятилетии проблема нехватки и удорожания продовольствия станет одной из основных глобальных проблем.**
- **К середине XXI века более 1,6 млрд. человек будут проживать в странах, где не выполняется норматив минимальной обеспеченности сельскохозяйственными землями – 0,07 га пахотной земли на душу населения.**

В России – 9% общемировых сельскохозяйственных угодий, а доля производимой с/х продукции – менее 1,5%

Карта 1. Международная торговля сельскохозяйственной продукцией



Источники данных: WTO, 2005; ГТК (Россия), 2007; USDA (оценка для США), 2008

Составитель: Лаборатория комплексного картографирования МГУ

Natural resources
Природные ресурсы

Nonrenewable resources /
Невозобновляемые
ресурсы

Renewable
resources /
Возобновляемые
ресурсы

Mineral /
минералы

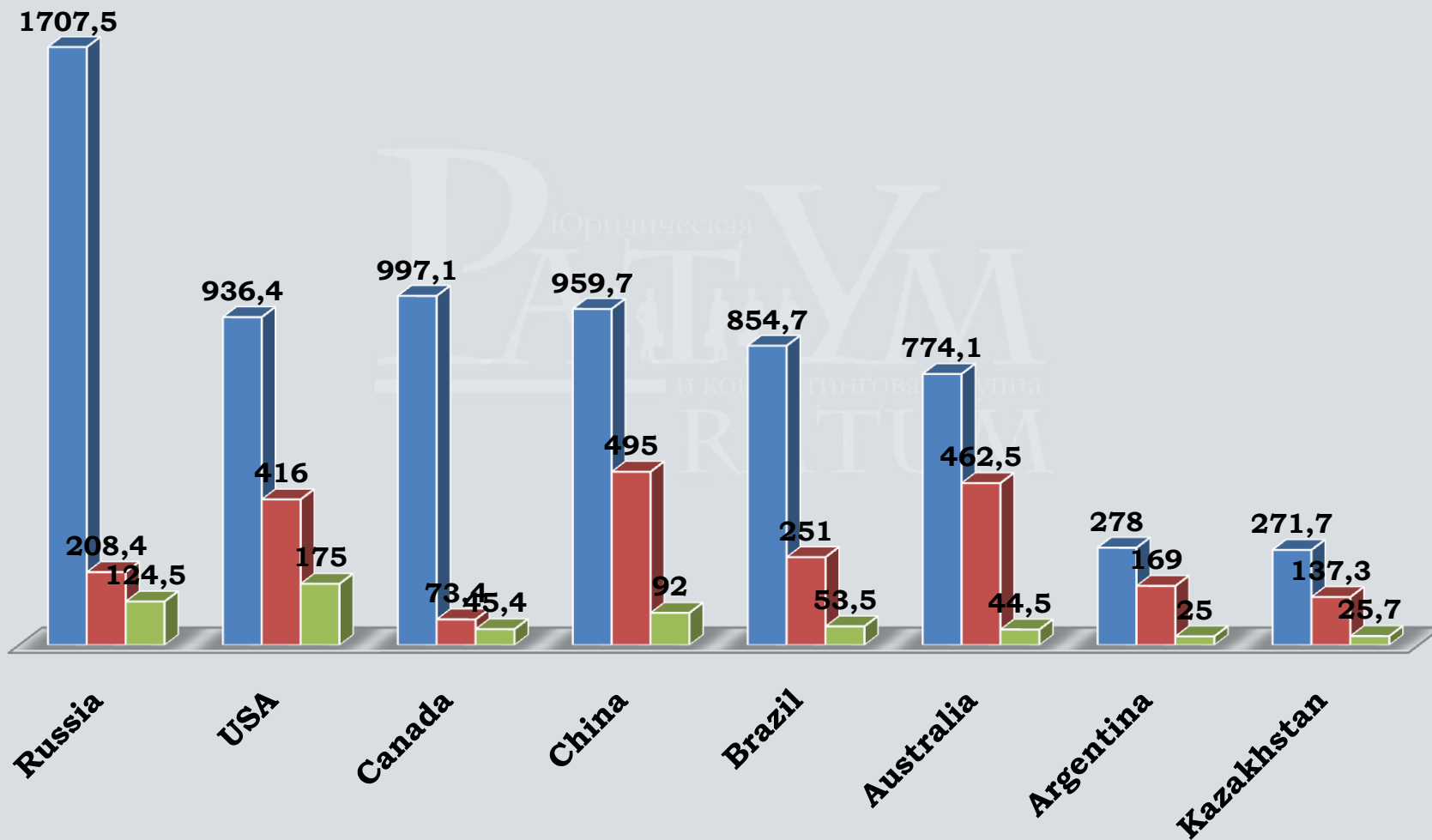
Land / Земля

**Fixed size /
фиксированная
величина**



Land Resources of Large Countries, mln.ha Землеобеспеченность крупных стран, млн.га

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

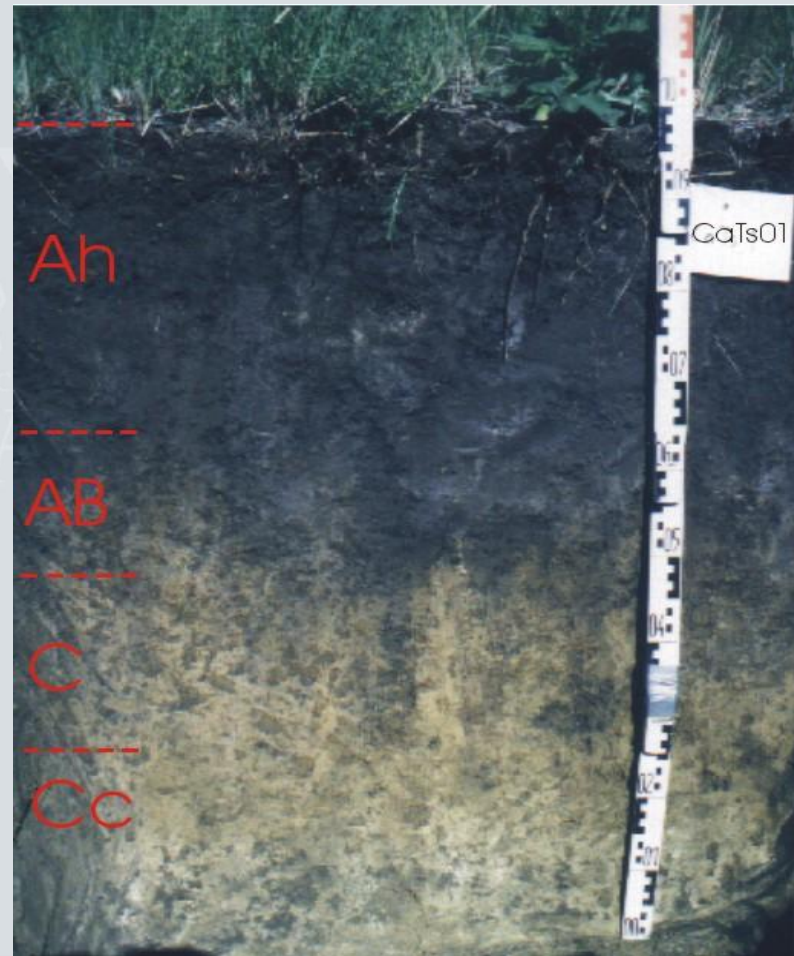


ЧЕРНОЗЕМ – НЕФТЬ ЦЕНТРАЛЬНОЙ РОССИИ

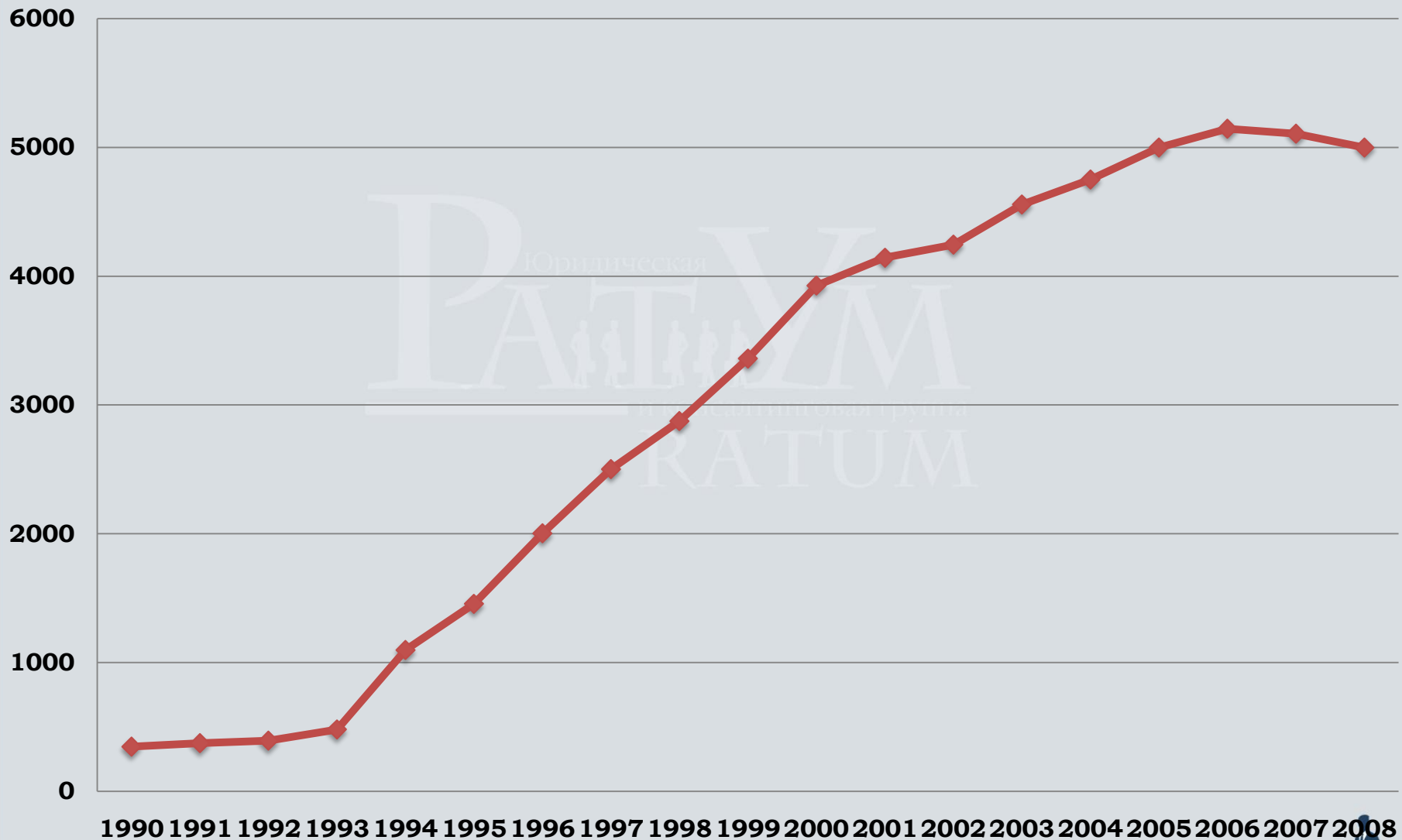
- Земли Германии



- ЧЕРНОЗЕМ



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.



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



Юридические риски (1)

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)



**Федеральный закон от 29.12.2010 № 435-ФЗ
«О внесении изменений в отдельные части
законодательные акты РФ в части
совершенствования оборота земель
сельскохозяйственного назначения»**

- **Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;**
- **Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;**
- **Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 .07.2007 № 221-ФЗ;**
- **Земельный кодекс РФ;**
- **Кодекс об административных правонарушениях**



Общее собрание участников долевой собственности (новая статья 14.1. Закона

«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)

- **Установлен расширенный круг лиц, которые могут инициировать проведение собрания. Включены лица, использующие земельный участок для сельскохозяйственного производства;**
- **Изменен порядок извещения о проведении общего собрания. Обязанность органа местного самоуправления;**
- **Уточнен порядок определения кворума, допуск лиц, имеющих право голосовать;**
- **Собрание проводит уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления, в том числе подписывает протокол общего собрания;**
- **Установлены требования к оформлению протокола.**



**Выдел земельного участка в счет земельных долей
(новая статья 13.1. «Проект межевания земельного участка»
Закона
«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)**

- **Выдел возможен только после утверждения проекта межевания земельных участков на основании решения общего собрания участников долевой собственности. Одновременно должно быть принято решение об утверждении перечня собственников и размера их долей в образуемом участке;**
- **До 01.07.2012 г. участники долевой собственности обязаны принять решение об утверждении проекта межевания земельных участков или зарегистрировать свое право собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности.**



Аренда земельных участков сельскохозяйственного назначения

- **Договор аренды и соглашение о предоставлении частного сервитута на земельные участки, находящиеся в долевой собственности, могут быть подписаны только на условиях, согласованных и утвержденных общим собранием участников долевой собственности, и только тем лицом, которое уполномочено общим собранием на заключение соответствующих договоров.**
- **Перечень документов, подтверждающих надлежащее использование земельного участка, устанавливается федеральным органом исполнительной власти**



Принудительное изъятие земельных участков сельскохозяйственного назначения

- Если в течение 3-х и более лет со дня возникновения права собственности собственник не использует данный участок для ведения сельскохозяйственной деятельности, земельный участок может быть принудительно изъят. Признаки неиспользования устанавливаются Правительством РФ – до настоящего момента не установлены.
- Перечень документов, подтверждающих надлежащее использование земельного участка, устанавливается федеральным органом исполнительной власти.



Государственная регистрация права на земельную долю (статья 14.1. Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)

➤ **Заявление на государственную регистрацию может быть подано самим собственником земельной доли, его представителем, а также уполномоченным лицом, избранным на общем собрании участников долевой собственности.**

➤ **Приобретателю земельной доли необходимо предоставить документы, подтверждающие возможность приобретателя использовать земельный участок, в составе которого имеется данная земельная доля.**



Отказ от права на земельную долю

- **Отказ от права на земельную долю требует государственной регистрации .**
- **При государственной регистрации отказа от права необходимо представить правоустанавливающие документы, за исключением случаев, когда право собственности на такую долю уже было зарегистрировано.**
- **После регистрации отказа от права на земельную долю, это право возникает у поселения по месту нахождения этого участка. Государственная регистрация права собственности права собственности субъекта РФ или муниципального образования происходит автоматически, без подачи документов и заявлений.**



Невостребованная земельная доля

- **Отказ от права на земельную долю требует государственной регистрации .**
- **При государственной регистрации отказа от права необходимо представить правоустанавливающие документы, за исключением случаев, когда право собственности на такую долю уже было зарегистрировано.**
- **После регистрации отказа от права на земельную долю, это право возникает у поселения по месту нахождения этого участка. Государственная регистрация права собственности права собственности субъекта РФ или муниципального образования происходит автоматически, без подачи документов и заявлений.**



Оборот земельных долей, находящихся в муниципальной собственности

- **Обязан в течение года с момента получения земельной доли продать ее, если не смог ее продать, то обязан требовать выдела земельного участка в счет принадлежащих ему земельных долей.**
- **Земельные участки, выделенные в счет долей, находившихся в муниципальной собственности, могут быть переданы на льготных условиях и без проведения торгов в собственность или в аренду использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или КФХ.**

Указанное правило применяется если сельхозорганизация обратилась в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды в течение 3-х месяцев с момента государственной регистрации права на него.



Не все в изменениях однозначно

- **Много действий, который должны быть осуществлены за счет местного бюджета. Исходя из нашей практики - эти затраты пытаются перенести на инвестора, при этом нет гарантии возврата вложения, нет гарантии получения прав на использование земельного участка.**
- **Слишком много коррупционных норм.**
- **Не все нормы согласуются с нормами других законодательных актов, в том числе Гражданского кодекса в отношении института представительства.**
- **Очередные нововведения затормозят работу Росреестра - необходимы новые инструкции, определение порядка взаимодействия. Исходя из нашего практического опыта, данный процесс занимает от 3-х до 9-ти месяцев.**





**Спасибо
за внимание!**



РАТУМ
RATUM

www.ratum.ru

e-mail: sekretar1@ratum.ru

ул. Ленина

Красная
площадь

ул. Радищева

Бизнес-центр
"Континент"

РАТУМ

ул. Дзержинского

ул. Ендовицкая

ул. Сосновская



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