

Автор:



**Ольга Романова,**  
управляющий партнер  
ООО «Юридическая группа  
«РАТУМ»

# Аренда земель паевой земли по новым правилам. Будьте осторожны!

С 1 июля 2011 года изменились правила заключения и расторжения договора аренды земель сельхозназначения, находящихся в общей долевой собственности. Новый порядок направлен на защиту прав арендодателей, но не арендатора.

Арендодатели получили возможность выхода из договора во внесудебном порядке и без получения согласия арендатора, что может негативно сказаться на деятельности сельхозорганизаций и сохранении площади земельных участков (полей) с учетом их рационального использования, так как минимальный размер выделяемых земельных участков регулируется региональным законодательством. Каждый регион идет своим путем, и, к сожалению, не всегда установлены разумные площади для сохранения размера поля, предусматривающие его использо-



Аренда, даже долгосрочная у пайщиков, очень рискованна, лучше выкупать землю в собственность или арендовать землю, находящуюся в собственности субъекта федерации или муниципальных образований.

вание с применением современной широкотракторной техники, которая позволяет экономить ресурсы сельхозорганизаций.

## Порядок заключения договора аренды

В целом процедура заключения договора аренды не претерпела существенных изменений. Как и прежде, решение о передаче земельного участка, находящегося в общей долевой собственности в аренду, а также условия договора утверждаются решением общего собрания собственников земельных долей.

При созыве и проведении общего собрания собственников земельных долей следует обратить внимание на несколько моментов:

- уведомление о проведении собрания должно быть размещено не позднее чем за 40 дней до его проведения (ранее – месяц);
- уведомление должно быть размещено одновременно в СМИ, утвержденным региональным законом, на информационном щитах на территории муниципального образования, где расположен земельный участок. Если у муниципального образования есть сайт, то уведомление должно быть размещено и в сети интернет;
- ответственным лицом за размещение уведомления является глава муниципального образования размеща-

ет уведомление о проведении общего собрания на основании заявления заинтересованного лица (сельскохозяйственной организации, собственника земельной доли).

Отрицательные последствия нарушения процедуры назначения и проведения собрания рассматривались в статье «Новые правила оборота земель сельскохозяйственного назначения: проще или сложнее?».

Собственники земельных долей, которые не согласны с предлагаемыми условиями аренды, могут выразить несогласие и выделить свой участок в счет принадлежащих им земельных долей. Таким образом, сельхозорганизация, арендатор, будет находиться под давлением собственников земельных долей и, как правило, не собственников, а рейдеров и спекулянтов, которые (по аналогии с акционерным законодательством) через миноритариев будут пытаться оказывать давление на арендаторов, диктуя свои условия.

## Процедура и порядок внесения изменений в условия договора аренды

На сегодняшний день остается спорным вопрос о возможности расторжения долгосрочных договоров аренды, заключенных до вступления в силу новой редакции Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в связи с не точными формулировками статей 13, 13.1, 14 новой редакции Закона». Традиционно для нашего законодательства многие спорные моменты будут откорректированы после формирования судебной практики, которая, к сожалению, не является однозначной и имеет региональные особенности.

На наш взгляд, собственники земельных долей, арендодатели, имеют право инициировать изменения условий договора аренды в части изменений размера арендной платы и способа ее выплаты. И если данное условие не будет согласовано с ними, то у арендодателей имеются основания для выхода из договора, так как условие об арендных платежах является одним из его существенных условий.

## Порядок расторжения договора аренды (выхода из договора аренды)

При проведении процедуры расторжения договора аренды из состава земель сельскохозяйственного назначе-

ния, находящегося в общей долевой собственности, необходимо учитывать особенности правового режима общей долевой собственности и оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Решение о расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, должно быть принято аналогично решению о передаче земельного участка в аренду, то есть через процедуру общего собрания, с подписанием единого документа всеми собственниками, передавшими земельные доли в аренду, или уполномоченным лицом, утвержденным общим собранием собственников земельных долей.

Законом не предусмотрено принятие решения общим собранием о расторжении договора аренды, уполномоченное лицо имеет право действовать только в рамках условий, утвержденных общим собранием участников общей долевой собственности, и не имеет право расторгнуть договор аренды, так как данное полномочие не предусмотрено пп. 6 п. 3 ст. 14 Закона (в ред. от 29.12.2010).

В соответствии с п. 5 ст. 14 Закона (в ред. от 29.12.2010) участник долевой собственности, выразивший на общем собрании несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей по правилам, установленным п. 4 ст. 13 Закона, и распорядиться выделенным в счет земельной доли или долей земельным участком по своему усмотрению.

Внимание! При этом согласие арендатора земельного участка или залогодержателя права его аренды на выдел в счет земельной доли (или долей) участка не требуется, и договор аренды или залог прав аренды в отношении выделенного земельного участка прекращается.

В целях изменения условий договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, в связи с выделом участка в счет земельной доли (или долей) проведение общего собрания участников долевой собственности не требуется.

Данная норма полностью перечеркивает возможность использования договора аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности, с целью привлечения кредитных ресурсов. Банки будут отказывать в выдаче кредитов под залогом права долгосрочной аренды паевой земли.

## Что рекомендовать?

Аренда, даже долгосрочная у пайщиков, очень рискованна, лучше выкупать земли в собственность или арендовать земли, находящиеся в собственности субъекта федерации или муниципальных образований. Безусловно, что и здесь присутствуют риски, но они прогнозируются на стадии заключения договора. И дело приходится иметь с одним лицом в виде госструктуры, а не с множеством собственников земельных долей, которые могут быть подвержены влиянию различных лиц, в том числе конкурентов и рейдеров. ■

Статья Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»	Старый порядок	Новый порядок	Оценка изменений
П. 1 ст. 9	В аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.	Порядок не изменился	
П. 2 ст. 9	Договор аренды заключается с участниками долевой собственности или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных участниками долевой собственности.	Договор аренды может быть подписан лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанных договора и соглашения соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.	«+» – экономия средств на оформление доверенностей.
			«—» – уполномоченное лицо без доверенности может осуществлять только те действия, которые утверждены общим собранием и указаны в протоколе. Необходим контроль за правильным оформлением протокола с целью предотвращения превышения утвержденных полномочий. Выписка из протокола представляется главой муниципально-го образования (сельсовета) – возможность коррупционной составляющей.

Рисунок 1. Примерный алгоритм действий по выходу из договора аренды

