

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 земли в собственность или арендовать земли, находящиеся 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

