

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

# Новые правила оборота земель сельхозназначения: проще или сложнее?



Принимая новую редакцию Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», законодатели декларировали упрощение процедуры оформления земельных отношений и быстрое включение в оборот неиспользуемых земель.

Попробуем разобраться, усложнилась или упростилась процедура, чего больше в новой редакции закона, плюсов или минусов? Как обезопасить себя от минусов? Итак, усложнилась процедура созыва и проведения собрания участников общей долевой собственности, в обязательном порядке в организации и проведении собрания принимают участие органы местного самоуправления. С одной стороны, порядок, во многом переписанный из корпоративного законодательства, направлен на защиту прав собственников и землепользователей. С другой стороны, чем сложнее процедура, тем проще ее нарушить, следовательно, у рейдеров есть шансы к признанию сделок с землей недействительными, в том числе это касается сделок с землей из невостребованных земельных долей, которые должны перейти в ведение сельсоветов.

Распоряжение земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, производится, как и прежде, на основании решения общего собрания участников общей долевой собственности. На собрании могут быть приняты решения (ст. 14 Закона):

- о предложениях относительно проекта межевания земельных участков;
- об утверждении проекта межевания земельных участков, в том числе, если такой проект содержит сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей, находящихся в муниципальной собственности;
- об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков;
- об утверждении списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, и земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными;
- о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности действовать без доверенности;
- об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;
- об установлении частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности;
- об утверждении расчета размера долей в праве общей собственности на земельный участок в целях их выражения единым способом, если ранее данные доли были выражены разными способами.

Статьей 14.1. «Общее собрание участников долевой собственности» введены новые сроки и порядок уведомления собственников земельных долей о дате проведения собрания. Инициатором проведения собрания могут быть: собственники земельных долей, органы местного самоуправления, сельскохозяйственные организации, КФХ, использующие земельный участок.

Таблица 1. Подзаконные акты, которые должны быть приняты Правительством РФ

| Статья Закона                                                                                                                                                                                                          | Что должно быть отрегулировано подзаконными актами                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Принятые подзаконные акты                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| п. 3 ст. 6<br>«Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения».                                                                                             | Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и критерии значительного ухудшения экологической обстановки устанавливаются Правительством РФ.                                                                                                                                                                                                                               | Постановление Правительства РФ от 22.07.2011 № 612<br>«Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».                     |
| п. 4 ст. 6<br>«Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения».                                                                                             | Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной, связанной с сельскохозяйственным производством, деятельности в субъектах РФ устанавливаются Правительством РФ.                                                                                                                                                             | Нормативный акт не принят (данные по состоянию на 25.10.2011).                                                                                                                  |
| п. 4 ст. 10<br>«Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности». | Перечень документов, которые могут подтверждать надлежащее использование земельного участка, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель. | Нормативный акт не принят (данные по состоянию на 25.10.2011).<br>На сайте Минсельхоза отсутствует информация о проектах нормативных актов Правительства РФ по данному вопросу. |

Инициатор собрания подает письменное уведомление главе органа местного самоуправления (как правило, главе сельсовета) по месту, где находится земельный участок. Глава сельсовета обязан известить о дате и месте проведения собрания путем размещения сообщения в средствах массовой информации и на официальном сайте (при его наличии); объявление о проведении собрания должно быть размещено также на информационных щитах, расположенных на территории сельсовета. Уведомление о проведении общего собрания должно содержать следующую информацию.

- О дате и месте проведения общего собрания. Дата собрания должна назначаться не ранее, чем через 40 дней после размещения информации в СМИ. Нарушение срока созыва собрания может повлечь за собой то, что принятые на собрание решения будут считаться недействительными.
- Адрес места проведения собрания на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка. Это означает, что собрание, проведенное в другом месте, например в районном или областном центре, может быть признано недействительным.
- Повестку дня общего собрания.
- Адрес места ознакомления с документами по вопросам, вынесенным на обсуждение общего собрания, и сроки такого ознакомления.

Какие ошибки уже допускаются землепользователями? Проанализировав объявления, которые были размещены в областных СМИ разных регионов после 1 июля 2011 г. (Федеральным законом предусмотрено, что региональным законодательством устанавливаются СМИ, в которых должна публиковаться информация о проведении общих собраний и других действиях, связанных с оборотом земель сельскохозяйственного назначения), можно сделать вывод, что не все участники оборота земель сельскохозяйственного назначения знают о существенных изменениях законодательства, связанных с порядком созыва и проведения общего собрания собственников земельных долей. Большинство объявлений содержит дату выхода в пределах 30 календарных дней от даты размещения в газете. Например, газета вышла 5 июля 2011 г., в объявлении о проведении собрания стоит дата: 6 августа 2011 г., то есть через 30 дней от даты

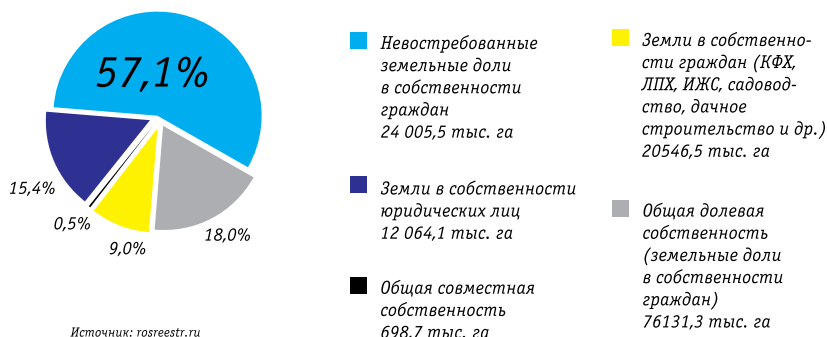
размещения информации. Следовательно, нарушен порядок, установленный ст. 14.1. Закона, что является основанием для признания решения данного собрания недействительным. Если на данном собрании было принято решение о заключении договора аренды, то договор аренды, заключенный на основании решения собрания, проведенного с нарушением Закона, может быть признан недействительным. Если объявления с указанием места проведения общего собрания подаются за пределами территории, на которой расположен земельный участок, это так-

*«Новая редакция закона принята 29 декабря 2010 г., вступила в силу 1 июля 2011 г., но при этом подзаконные акты не приняты в полном объеме, а те, что приняты, вызывают у практиков как от юриспруденции, так и от агрономии массу вопросов».*

же может быть основанием для признания решения общего собрания недействительным. Рекомендуем участникам оборота земель сельскохозяйственного назначения проверить размещенные публикации на соответствие требованиям закона и внести необходимые поправки. Иначе последствия нарушения закона могут быть самыми печальными: сделки, совершенные на основании решений таких собраний, будут признаны недействительными. К отрицательным аспектам можно отнести то, что многие статьи закона содержат ссылки на подзаконные акты, которые призваны урегулировать часть проблемных вопросов, связанных с изъятием земельных участков у недобросовестных землепользовате-

## Российская Федерация

Распределение приватизированных земель по формам собственности и собственникам



лей и с подтверждением права сельскохозяйственных организаций на приобретение прав на земли сельхозназначения в льготном режиме.

Новая редакция закона принята 29 декабря 2010 г., вступила в силу 1 июля 2011 г., но при этом подзаконные акты не приняты в полном объеме, а те, что приняты, вызывают у практиков как от юриспруденции, так и от агрономии массу вопросов.

Например, Постановление Правительства РФ от 22.07.2011 № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения». Данным документом устанавливается, что существенным снижением плодородия земель сельскохозяйственного назначения является изменение числовых значений не менее 3 следующих критериев, причиной которого стало использование земель с нарушением установленных земельным законодательством РФ требований рационального использования земли:

- снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15% или более;
- снижение кислотности в кислых почвах на 10% или более;
- повышение щелочности в щелочных почвах на 10% или более;
- снижение содержания подвижного фосфора на 25% или более;
- снижение содержания обменного калия на 25% или более.

Почему этот документ вызвал скорее недовольство, чем одобрение?

С точки зрения юридической, для того чтобы определить снижение показателей, необходимо определить, от какого показателя будет считаться снижение, то есть, прежде чем применять данное Постановление и требования, в нем установленные, необходимо провести анализ почв: или на момент передачи их в пользование (чего в 99,9% случаев никогда и никем не делалось), или же на

*«Отсутствие нормативного акта, устанавливающего признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства в субъектах РФ, делает невозможным исполнение норм закона о принудительном изъятии земельного участка».*

текущий момент, после чего возможно законным образом предъявить претензии к сельскохозяйственным организациям.

Со слов специалистов-агрономов, к экспертному мнению которых мы всегда обращаемся в различного рода ситуациях, связанных с деятельностью сельскохозяйственных организаций, состояние почв по данным показателям может разниться в течение одного сезона в зависимости от всевозможных факторов – типа почв, грозных осадков, засухи и т. п.

Таким образом, принятое упрощенное Постановление дает почву для зло-

употребления чиновникам на местах, точно так же, как и возможность судебной защиты для недобросовестных сельскохозяйственных организаций, которые смогут отстаивать свои интересы в суде, используя только одно основание: отсутствие акта приема-передачи земельного участка по качеству и, следовательно, невозможность доказательства того, что качество почв ухудшилось, т. к. отсутствует показатель, от которого должен производиться расчет.

Отсутствие перечня документов, которые могут подтверждать надлежащее использование земельного участка, делает невозможным исполнение норм п. 4 и п. 5.1. ст. 10 Закона «Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности», то есть воспользоваться льготной ценой (15% от кадастровой стоимости, если региональным законодательством не установлены более низкие расценки) невозможно до принятия данного документа Минсельхозом РФ.

Соответственно, отсутствие нормативного акта, устанавливающего признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной, связанной с сельскохозяйственным производством, деятельности в субъектах РФ, делает невозмож-

ным исполнение норм закона о принудительном изъятии земельного участка.

С точки зрения практикующего юриста, у нового закона больше минусов, чем плюсов. К однозначным минусам можно отнести только положения о том, что общее собрание может назначить уполномоченное лицо, которое будет представлять интересы собственников при регистрации договора аренды (отсутствуют затраты на оформление доверенностей), и то, что в связи со смертью одного из собственников регистрация сделки теперь не приостанавливается. ■