

Ошибки приманят рейдеров

С 1 июля 2011 г. вступили в полном объеме новые правила оборота земель сельскохозяйственного назначения, введенные в действие Федеральным законом от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения».

Распоряжение земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, производится на основании решения общего собрания участников общей долевой собственности. На собрании могут быть приняты решения (ст. 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» - далее Закон): о предложении 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 участника долевой собственности действовать без до-

веренности; 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. 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 (для Курской области это газета «Курская правда») и на официальном сайте (при его наличии), также объявление о проведении собрания должно быть размещено на информационных щитах, расположенных на территории сельсовета.

Уведомление о проведении общего собрания должно содержать информацию:

о дате и месте проведения общего собрания. Дата собрания должна назначаться не ранее, чем через 40 дней после размещения информации в СМИ;

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.

Проанализировав объявления, которые были размещены в «Курской правде» после 1 июля 2011 года, можно сделать вывод, что не все участники оборота земель сельскохозяйственного назначения знают о существенных изменениях законодательства, свя-

занных с порядком созыва и проведения общего собрания собственников земельных долей. Большинство объявлений содержит дату объявления в пределах 30 календарных дней от даты размещения в газете.

Например, газета вышла 5 июля 2011 года, в объявлении о проведении собрания стоит дата 6 августа 2011, 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 он, заключенный на основании решения собрания, проведенного с нарушением Закона, может быть признан недействительным.

Также были даны объявления с указанием места проведения общего собрания за пределами территории, на которой расположен земельный участок. Это также может быть основанием для признания решения общего собрания недействительным.

Рекомендую участникам оборота земель сельскохозяйственного назначения проверить размещенные публикации на соответствие требованиям Закона и внести необходимые поправки. Иначе последствия нарушений Закона могут быть самыми печальными.

Ольга РОМАНОВА,
юриск.

г.Курск.