



**Правовые способы снижения рисков в
агробизнесе: защита от рейдеров,
доступ к субсидиям и дотациям,
проверки госорганов**

**Ольга Романова
Адвокат, управляющий партнер**

**Olga Romanova
Advocate, Managing partner**

Содержание



- I. Изменения в Гражданском кодексе РФ и законодательстве.**
- II. Как снизить риски землепользования – лучшая практика.**
- III. Как воспользоваться льготным выкупом земельных участков сельскохозяйственного назначения.**
- IV. Лишают прав на земли? Как защититься.**
- V. Субсидии и дотации: налогообложение НДС, возмещение в судебном порядке.**
- IV. Агрострахование с господдержкой. Снижаем риски при общении со страховыми компаниями.**

Ответы на вопросы.

A wide-angle photograph of a lush green field under a bright blue sky filled with large, white, fluffy clouds. In the foreground, a large, rectangular hay bale is prominent on the left side. Several other smaller hay bales are scattered across the field in the distance. The field appears to be a meadow or a hayfield, with a line of trees visible on the horizon. The overall scene is bright and open.

I.

**Изменения в Гражданском кодексе РФ
и законодательстве**

Закон об обороте земель сельхозназначения и новеллы Гражданского кодекса РФ (1)



Нормы ГК РФ	Нормы Закона об обороте
Ст. 157.1. «Согласие на совершение сделки»	П.2 ст. 8 «Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения» П.8 ст. 9 «Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения»
П. 2 Ст. 165.1. «Юридически значимые сообщения» <i>«... если иное не предусмотрено законом...»</i>	П.2 ст. 12 «Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения» <i>«...извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется...»</i> Ст.ст. 12.1, 13.1., 14, 14.1.

Закон об обороте земель сельхозназначения и новеллы Гражданского кодекса РФ (2)



Нормы ГК РФ	Нормы Закона об обороте
<p>Ст. 173.1. «Недействительность сделки, совершенной без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления»</p>	<p>П.2 ст. 8 «Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения»</p>
<p>Ст. 174.1. «Последствия совершения сделки в отношении имущества, распоряжение которым запрещено или ограничено»</p>	<p>П.2 ст. 8 «Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения» Ст. 3 «Права иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан... составляет более чем 50%, на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения»</p>

Закон об обороте земель сельхозназначения и новеллы Гражданского кодекса РФ (3)



Нормы ГК РФ	Нормы Закона об обороте
<p>Глава 9.1. «Решения собраний»</p> <p>Принятие решений. Недействительность решения собрания. Оспоримость решения собрания. Ничтожность решения собрания.</p>	<p>Ст. 14. «Особенности владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности»</p> <p>С. 14.1. «Общее собрание участников долевой собственности»</p>
<p>Ст. 1151. «Наследование выморочного имущества» (вступила в силу с 1 ноября 2013 г.)</p>	<p>Ст. 12.1. «не востребованные земельные доли»</p>

Закон об обороте земель сельхозназначения и новеллы Гражданского кодекса РФ (4)



- Государственная регистрация прав на имущество.
Ст. 164 ГК РФ «Государственная регистрация сделок с недвижимостью»

ВНИМАНИЕ: договоры аренды, заключенные в период со 2-го по 3-е марта 2013 г. не подлежали государственной регистрации.

- Регистрация сделок с недвижимостью через нотариуса.
Если сделка совершена в нотариальной форме, запись о государственном реестре может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса.
- Последствия прекращения доверенности (ст. 189 ГК РФ): *«если третьему лицу предъявлена доверенность, о прекращении которой оно не знало и не должно было знать, права и обязанности, приобретенные в результате действий лица, полномочия которого прекращены, сохраняют силу для представляемого и его правопреемников»*



**II.
Как снизить риски
землепользования – лучшая
практика**



**Основные способы получения
контроля над
сельскохозяйственными землями
в России.**

**В чем отличие понятий «получение
контроля» и «совершение
сделки»?**

Основные способы получения контроля



Тип земель	Способ контроля
Паевая земля (общая долевая собственность)	Аренда участка, находящегося в долевой собственности
	Покупка земельных долей вне аренды
	Покупка земельных долей внутри аренды
Земли районного фонда (государственные, муниципальные, фонд перераспределения)	Аренда земель районного фонда
	Покупка участка из земель районного фонда
Невостребованные земельные доли	Аренда невостребованных земельных долей
Перехват контроля (земель, находящихся в аренде у третьих лиц)	Через номинального собственника
	Через двух номинальных собственников
	Через ЕИО предприятия, являющегося арендатором земельного участка

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.

Риски (1)



Способ контроля	Риски
Аренда земельного участка, находящегося в долевой собственности	<p>Нарушение процедуры заключения договора аренды Вероятность начала покупки земельных долей на одного из пайщиков в интересах третьих лиц – конкурентов. После выкупа долей конкурент, вероятно, будет инициировать процедуру выдела земельного участка в счет земельных долей. Последствия такого выдела по истечении срока договора аренды могут привести к утрате права пользования на этот участок.</p> <p><u>Способ управления риском:</u> покупка долей внутри аренды</p>
Покупка земельных долей вне аренды	<p>Риск отзыва доверенностей, не исполнение условий предварительных договоров купли-продажи земельных долей.</p> <p><u>Способы управления риском:</u> заключение предварительных договоров купли-продажи земельных долей. Заключение краткосрочных договоров аренды, утверждение условий аренды общим собранием</p>

Риски (2)



Способ контроля	Риски
Покупка земельных долей внутри аренды	Отзыв доверенностей. <u>Способы управления риском:</u> включение к договор купли-продажи земельной доли условий о штрафных санкциях, компенсации убытков и затрат, связанных с регистрацией прав
Аренда земель районного фонда	Нарушение процедуры заключения договора аренды
Невостребованные земельные доли	Самозахват земель, санкции со стороны Россельхознадзора, прокуратуры. Риск потери урожая (самозахват урожая)

III.

Как воспользоваться льготным выкупом земельных участков сельскохозяйственного назначения



Льготы для сельхозорганизаций и фермеров на приобретение земель сельхозназначения в собственность



Статья Закона об обороте ЗСХН	При каких условиях действует	Какие документы необходимо представить
<p>Приобретение в собственность арендуемых земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п.4. ст.10 Закона)</p>	<p>По истечении 3-х лет с момента заключения договора. Надлежащее использование. Приобретение по рыночной стоимости, или стоимости, установленной субъектом РФ.</p>	<p>Заявление и документы, которые могут подтвердить надлежащее использование. Перечень документов устанавливается Минсельхозом РФ.</p>
<p>Аренда земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п.5.1. ст.10 Закона)</p>	<p>Передается использующим его с\х организациям в собственность или аренду без проведения торгов. Цена – не более 15% от кадастровой стоимости. Арендная плата – 0,3% от кадастровой стоимости. оргов.</p>	<p>Проект приказа «О перечне документов, которые могут подтвердить надлежащее использование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения» (опубликован 12 апреля 2012 г. на сайте МСХ РФ)</p>

Выкупная стоимость по регионам (1)

(п.4 ст. 10 Закона об ОЗСХН)



Субъект федерации	Установленная стоимость
Белгородская, Новосибирская, Свердловская области	по рыночной стоимости
Брянская, Воронежская, Калужская, Курская, Тульская, Пензенская, Ульяновская области, Краснодарский край	20% от кадастровой стоимости
Липецкая, Калининградская, Тамбовская, Тюменская, Ростовская области, Приморский, Хабаровский край	15% от кадастровой стоимости
Владимирская, Рязанская область	10% от кадастровой стоимости
Орловская область	5% от кадастровой стоимости
Московская область	5-кратная кадастровая стоимость

Выкупная стоимость по регионам (2)

(п.4 ст. 10 Закона об ОЗСХН)



Субъект федерации	Установленная стоимость
Ставропольский край	<ol style="list-style-type: none">1) кадастровая стоимости земельных участков - по истечении трех лет со дня заключения договора аренды этих земельных участков;2) 80 процентов от кадастровой стоимости земельных участков - по истечении шести лет со дня заключения договора аренды;3) 60 процентов кадастровой стоимости земельных участков - по истечении девяти лет со дня заключения договора аренды;4) 40 процентов кадастровой стоимости земельных участков - по истечении 12 лет со дня заключения договора аренды;5) 20 процентов кадастровой стоимости земельных участков - по истечении 15 и более лет со дня заключения договора аренды.

Сделки с земельными долями (п.4. ст.12 Закона)



- Орган местного самоуправления, ставший собственником земельной доли вправе продать земельную долю с/х организации, использующей земельный участок по цене 15% кадастровой стоимости.
- Перечень документов, подтверждающих надлежащее использование земельного участка, устанавливается федеральным органом исполнительной власти (п. 4 ст. 10 Закона)

Может ли сельхозорганизация воспользоваться установленными льготами?

Проект приказа «О перечне документов, которые могут подтверждать надлежащее использование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения» (опубликован 12 апреля 2012 г.)



➤ Документ о проведении агрохимического и эколого-токсикологического обследования земель сельскохозяйственного назначения, подтверждающие отсутствие существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с критериями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 22 июля 2011 № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»;

➤ Акт обследования земель сельскохозяйственного назначения, составленный арендодателем и арендатором земельного участка, или данные, полученные в ходе проведения мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, подтверждающие отсутствие признаков неиспользования земельных участков сельскохозяйственного назначения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23 апреля 2012 г. № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения с сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах РФ».



**IV.
Лишают прав на земли? Как защититься**

Административные штрафы за неиспользование 2014



- на граждан в размере от 0,3 до 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, являющегося предметом административного правонарушения, но не менее трех тысяч рублей;
- - на должностных лиц - от 0,5 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, являющегося предметом административного правонарушения, но не менее пятидесяти тысяч рублей;
- - на юридических лиц - от 2 до 10 процентов кадастровой стоимости земельного участка, являющегося предметом административного правонарушения, но не менее двухсот тысяч рублей.

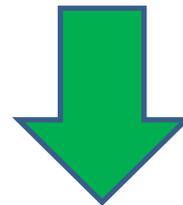
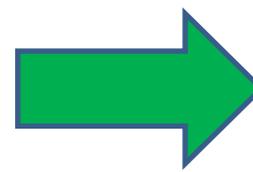
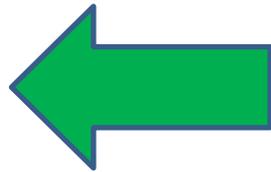
При этом, максимальный размер административного штрафа не может превышать 500'000 рублей.

V.

**Субсидии и дотации: налогообложение НДС,
возмещение в судебном порядке**



Субсидия



**Целевое
назначение**

Условия



Риски



Субсидии на возмещение затрат КФХ на оформление прав собственности на землю



- Постановление Правительства РФ от 31.10.2011 № 874 «Об утверждении правил предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ на возмещение части затрат КФХ, включая ИП, при оформлении в собственность используемых ими земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения» (ред. Постановления Правительства РФ от 06.03.2012 № 197).
- Субсидии предоставляются при оформлении в собственность ЗУ, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненно наследуемое владение, а также образованных из приобретенных или арендуемых с правом выкупа земельных долей, право собственности на которые было зарегистрировано после 1 января 2012 г.
- Программы приняты не во всех регионах.



Спасибо за внимание!
Thank you for attention!

E-mail: olga_romanova@ratum.ru

Tel: +7 (910)3103072

www.ratum.ru