



Приняв закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в новой редакции, законодатели рассчитывают упростить земельные отношения и постепенно вернуть в оборот неиспользуемые участки. У невостребованных долей, говорят они, появятся реальные собственники, а эффективность использования угодий вырастет. «Агроинвестор» решил выяснить, какие риски и преимущества для бизнеса содержит этот документ и чего не хватает для того, чтобы закон полноценно работал.

НОВАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕДАКЦИЯ

В ЧЬИХ ИНТЕРЕСАХ ДЕЙСТВУЮЩИЙ С ИЮЛЯ ЗАКОН О ЗЕМЛЯХ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ

Татьяна Кулистикова

Одно из положений доктрины продбезопасности – расширение посевов агрокультур за счет неиспользуемых пахотных земель, напоминает руководитель управления земельных и имущественных отношений Минсельхозпрода Самарской области Ксения Опелянц. Поэтому главной задачей новой редакции закона, добавляет она, является возврат в АПК «значительных площадей» неиспользуемых



СЕЛЬХОЗ-ОРГАНИЗАЦИИ И КФХ СМОГУТ ПРИОБРЕСТИ УЧАСТКИ ЗА 15% КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

земель сельхозназначения. Практики применения новой редакции закона пока почти нет, а правительство приняло не все подзаконные акты, вводящие в действие его нормы.

Стало ли проще

Закон регламентирует проведение общих собраний собственников земельных участков, находящихся в долевой собственности, обязывая участвовать в них представителей местного самоуправления, рассказывает первый замминистра сельского хозяйства Челябинской области Сергей Сушков. Это позволит сделать земельные правоотношения прозрачнее и снизит риск возникновения спорных ситуаций между арендаторами и собственниками, надеется он. Теперь сельхозорганизации и КФХ могут приобрести участки сельхозназначения не более чем за 15% кадастровой стоимости (в старом законе было максимум за 20%), говорит замруководителя отдела аграрных преобразований и правового обеспечения Минсельхозпрода Мордовии Василий Юрков. Изменения коснулись и правил

предоставления в аренду участков сельхозназначения, дополняет министр сельского хозяйства Пензенской области Владимир Волков: теперь договор аренды может быть подписан лицом, уполномоченным общим собранием дольщиков, а раньше требовалось много времени на обязательное согласование документов со всеми участниками долевой собственности.

Процедуры выделения участков в счет долей и проведения общих собраний усложнились, высказывает свое мнение замгендиректора агрохолдинга «Кубань» Елена Артюшенко (75 тыс. га пашни). «Но теперь в случае смерти участника долевой собственности уполномоченным общим собранием [человек] будет, до перехода прав на землю по наследству, доверительным управляющим долей покойного, – отмечает она. – Это снимает вопросы, которые раньше возникали в ходе оформления выдела участков и заключения договора аренды, если кто-то из пайщиков умирал». На усложнение процедур выделения долей указывает и старший юрист юрфирмы «Мегаполис Лигал» Наталья Брагина: расширен перечень предоставляемых для этого документов, введено обязательное участие в сделке органа местного самоуправления и кадастрового инженера. «Чем больше требований к документам и шире их перечень, тем дольше оформление земли, – объясняет она. – За каждым документом стоит 30-дневный срок ознакомления с ним участников долевой собственности».

Говорить об упрощении процедуры оформления земель неправильно, поддерживает Брагину замдиректора по правовым вопросам консалтинговой компании BEFL Виктор Демидов. Поправки «раскладывают по полочкам» большинство юридических и других действий, но не ускоряют и не делают проще оформление, на которое в среднем требуется 500-900 дней, говорит он.

Риски для бизнеса

В числе положительных изменений почти все опрошенные «Агроинвестором» назвали упрощение процедуры заключения договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. «Теперь регистрация сделок с такой землей не приостанавливается, если кто-то из пайщиков умирает, – замечает управляющий партнер юридической группы «Ратум» Ольга Романова. – А поскольку пайщики – в основном пожилые люди, это не редкость. Раньше надо было ждать вступления в права наследников, если их не было – проходить другие процедуры. Теперь от лица всех пайщиков действует утвержденный общим собранием уполномоченный». Но при этом собрание должно сформулировать существенные условия договора, кроме того, придется обратить внимание на пайщиков, не участвовавших в собрании или голосовавших против передачи участка в аренду или против условий договора: они вправе выделить свой участок из передаваемой в аренду земли, предупреждает Демидов.

В «Агроко», по словам гендиректора Алексея Иванова, уже ощутили на себе, что оформление участков в аренду стало проще (вся земля компании – аренда-

ванная). А главный юрист УК «Агрокультура» (в управлении 200 тыс. га) Денис Белов, напротив, не считает, что новая редакция упростила бизнесу жизнь. «Многие региональные управления Росреестра до сих пор не знают, как применять некоторые положения закона, – делится он. – Один из рисков, который мне озвучили чиновники: если у организации в аренде есть участок с паевой землей и какой-то пайщик захочет выделиться, то у него такая возможность будет. То есть человек может прийти и сказать, что нужно в разы увеличить ему арендную плату, а если арендатор против, то он будет выделять свой участок. Это же может быть как снежный ком – за одним потянутся другие!»

По словам Белова, прежний закон в этом плане не защищал пайщиков, их нередко обманывали, но вместе с тем все равно мало кто из них обрабатывал землю. «Крупные сельхозорганизации консолидировали и регистрировали паи, за свой счет проводили собрания и межевание, ставили участки на кадастровый учет, оформляли доверенности, – перечисляет он. – А это деньги (например, отмежевать участок в Черноземье стоит минимум 200 руб./га) и вообще колоссальные затраты». А теперь новая редакция закона позволяет физлицу, не неся этих затрат, взять и выделить какой-то свой пай, возмущается Белов.

Это основной риск для бизнеса, соглашается Романова из «Ратума». Если раньше можно было выйти из договора аренды по общему соглашению или по ре-

НА ОФОРМЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬ
ТРЕБУЕТСЯ
500-900 ДНЕЙ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Введен новый обязательный документ – проект межевания земельного участка. Он определяет размеры и местоположение границ участка, который может быть выделен в счет земельных долей. Проект подлежит утверждению общим собранием участников общей долевой собственности и заверяется органом местного самоуправления, говорит Наталья Брагина из юрфирмы «Мегаполис Лигал». Проект межевания, с одной стороны, делает прозрачным процесс оформления земельного участка, а с другой – расходы на его оформление теперь увеличатся, добавляет Вячеслав Гусев из владимирской администрации. По словам Дениса Майорова из «Разгуляя», после вступления в силу изменений в закон компания уже столкнулась с невозможностью постановки участка на кадастровый учет. «Межевание и подготовка межевого дела осуществлялись по правилам старой редакции

закона, а подзаконные акты, регламентирующие требования к межеванию и межевым делам, в дополнение к новому еще не приняты, – разводит руками топ-менеджер. – Поэтому кадастровая палата отказывается ставить на учет земельные участки. Сделать это сейчас можно только через суд».

Роман Никишкин из «Русмолко» проект межевания относит к недоработкам новой редакции закона: теперь на общем собрании участников долевой собственности будет утверждаться не местоположение части земельного участка, в границах которой каждый желающий может выделить свой, а только проект межевания. При этом содержание проекта и его форма в законе не раскрываются. По словам Елены Артюшенко из «Кубани», отсутствие методологической информации по этому документу существенно усложняет выдел участков в счет земельных долей.

шению суда, то теперь собственники, которые больше не хотят сдавать в аренду участки, просто уведомляют другую сторону и расторгают договор. Она считает, что теперь компании будут стремиться приобретать права на землю, а не брать ее в аренду, а если и арендовать, то у государства – так надежнее и безопаснее. Серьезность риска подтверждает Демидов из BEFL, прогнозируя снижение интереса инвесторов к аренде. А тем, кто намерен арендовать участки, он советует заручаться письменными соглашениями всех физлиц, выразивших желание передать землю в аренду.

Размытость формулировок и возможность их разночтения – существенный недостаток закона, конста-

тирует руководитель дирекции стратегических проектов «Разгуляя» (450 тыс. га под контролем) Денис Майоров. Относительно возможности одностороннего выхода пайщика из договора аренды возникает масса вопросов: распространяется ли это право на уже заключенные договоры или действует только в отношении вновь заключаемых, каков механизм выделения таких земельных участков и т.д. При буквальном толковании закона арендатор рискует уменьшением посевов и снижением залоговой базы и, как следствие, потерей вложенных в землю денег, опасается он.

Изымать или нет

Нормы о принудительном изъятии земель (статья 6 закона) опрошенные чиновники считают положительными, хотя и не бесспорными, а юристы и бизнесмены, напротив, подвергают сомнению их легитимность и реальность выполнения.

Теперь более четко определены порядок и основания для принудительного изъятия у собственника участка, рассказывает зампреда комитета по аграрным вопросам Госдумы Айрат Хайруллин. «Теперь нет возможности свободно трактовать понятия «ненадлежащее использование или неиспользование в соответствии с целевым назначением», – говорит он. С тем, что закон усовершенствовал процедуру изъятия, согласен и руководитель юридического департамента «Русской молочной компании» Роман Никишкин. Изыматься может земля, неиспользуемая или используемая ненадлежащим образом три и более лет. При наличии нарушений собственнику участка сначала выписывают штраф – 2-5 тыс. руб. для физлиц, 4-6 тыс. руб. – для должностных лиц и 80-100 тыс. руб. – для юрлиц. Если он не устранил нарушения, то органы госконтроля (Росреестр и Россельхознадзор) направляют материалы об этом в уполномоченный орган исполнительной власти региона, а он вправе обратиться в суд с требованием изъять участок и продать его с публичных торгов.

Вместе с тем может возникнуть неопределенность: в законе не уточняются случаи обязательного обращения в суд с требованием об изъятии земли, добавляет Ксения Опельянец из самарского Минсельхозпрода. Неоднозначность положения подтверждает Брагина из «Мегаполис Лигал»: если в законе сказано «вправе», а не «обязан», то орган исполнительной власти региона может и не обращаться в суд.

По мнению замгубернатора Владимирской области Вячеслава Гусева, закон не мотивирует органы власти к изъятию. «Затратив на эту процедуру силы, деньги и время, государство по закону должно отдать вырученные от продажи неиспользуемых земель деньги нерадивому бывшему хозяину, – недоумевает чиновник. – Вместо того чтобы наказать нарушителя, оно вынуждено возмещать ему стоимость изымаемого неиспользуемого участка!» Да и признаки неиспользования федеральное правительство до сих пор не установило, указывает Юрков из Минсельхозпрода Мордовии.

У Волкова из Минсельхоза Пензенской области вызывает опасения появившийся в законе срок освое-



ПЛОДОРОДИЕ ПОЧВ

Критерии существенного снижения *

Что	На сколько, % **
снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте	15
снижение кислотности в кислых почвах	10
повышение щелочности в щелочных почвах	10
снижение содержания подвижного фосфора	25
снижение содержания обменного калия	25

* По формуле «на ...% и более»

** Существенным является изменение не менее трех параметров

Источник: правительство России

ния земельного участка (не более двух лет). При этом у собственника остается еще три года, и в течение всего этого времени – в общей сложности пяти лет – государство ничего не сможет сделать в случае неиспользования земли по целевому назначению. Даже больше пяти, объясняет Белов из «Агрокультуры»: если компания не использует участок, то на третий год может продать его другому юрлицу, связанному с теми же акционерами, и отсчет трех лет начнется заново.

В законе есть еще одна недоработка, добавляет замминистра сельского хозяйства Пермского края Иван Огородов: записано не именно изъятие неиспользуемой или используемой с нарушениями земли, а понуждение к ее продаже. «У нас уже есть судебные решения по этому поводу, но мы можем только подталкивать владельцев к продаже земли и при этом должны брать на себя организацию торгов, – говорит он. – Думаю, нужно увеличить штрафы за неиспользование земли, чтобы у собственника не было стимула держать такие уголья».

Пока нет критериев неиспользования земли, сохраняется возможность для коррупции и давления чиновников на бизнес, считает Романова из «Ратума». Есть сложности из-за свободной трактовки закона, не отрицает Хайруллин: после вступления в силу его новой редакции территориальные отделы Росреестра начали проверки на предмет использования сельхозучастков, тогда как правительство еще не постановило, каковы признаки неиспользования и ненадлежащего использования. Например, по мнению специалистов управления Росреестра по Татарстану, не используются земли созданного Хайруллиным холдинга «Красный Восток», которые у компании под пастбищами.

А вот постановление с критериями снижения плодородия земель правительство уже приняло. Но эти критерии, по словам Брагиной, единые для всей страны, что ставит сельхозорганизации разных регионов в неравные условия: одни почвы истощаются быстрее, другие – медленнее. Конечно, если поле не используется и зарастает деревьями, это видно сразу, продолжает Романова. Состояние почвы определить сложнее. В дополнение к большинству договоров аренды не оформляются комиссионные акты, отражающие состояние земли на момент передачи арендатору. А значит, если участок уже используется, но качественные характеристики почвы (например, химсостав) изначально не замерялись, то будет крайне трудно доказать, что арендатор существенно снизил плодородие, говорит Демидов из BEFL.

ПОКА НЕТ
КРИТЕРИЕВ
НЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЛИ,
СОХРАНЯЕТСЯ
ВОЗМОЖНОСТЬ
КОРРУПЦИИ
И ДАВЛЕНИЯ
ЧИНОВНИКОВ
НА БИЗНЕС