

ПРАВО

Законодательство об обороте земель сельскохозяйственного назначения

29 декабря 2010 года принят Федеральный закон № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения».¹

Данный закон вносит существенные изменения в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в том числе в части особенностей совершения сделок с земельными участками из категории земель сельскохозяйственного назначения и с земельными долями (долями в праве общей долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения).

Кроме этого Федеральный закон № 435-ФЗ предусматривает изменение отдельных норм Земельного кодекса РФ, Кодекса об административных правонарушениях, ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Федеральный закон № 435-ФЗ вступает в силу с 01.07.2011 г., за исключением отдельных положений, для которых установлены иные сроки вступления в силу.

Предоставляем вам информацию о наиболее существенных изменениях ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и иных вышеупомянутых законов, необходимую при планировании и совершении сделок по приобретению земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения.

¹ Опубликован в «Российской газете» от 31.12.2010 г. № 297 (5376).

ЗАО «БЭФЛ»

Россия, 107045, г. Москва,
ул. Трубная, 12
Тел./факс: +7 (495) 649-8155

Россия, 302040, г. Орел,
ул. Октябрьская, 68а
Тел./факс: +7 (4862) 422-224

СJSC BEFL

Trubnaya Street, 12,
Moscow, 107045, Russia
Tel./Fax: +7 (495) 649-8155

Oktyabrskaya Street, 68a,
Orel, 302040, Russia
Tel./Fax: +7 (4862) 422-224

1. Изменения, касающиеся порядка принудительного изъятия земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения и ответственности за неиспользование данной категории земель

1.1. Урегулирован порядок принудительного изъятия земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения, в том числе у собственников (изменена ст. 6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)

Земельный участок может быть принудительно изъят у собственника в судебном порядке в следующих случаях:

- если земельный участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель или значительное ухудшение экологической обстановки;
- если земельный участок не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок.

В этот срок не включается срок на освоение земельного участка (который не может превышать двух лет), а также срок, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Признаки неиспользования земельного участка и критерии существенного снижения плодородия земель устанавливаются Правительством РФ.

При этом принудительное изъятие земельного участка у собственника по вышеуказанным основаниям может осуществляться при условии неустранения вышеуказанных фактов ненадлежащего использования земельного участка после назначения административного наказания (неустранения в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предупреждением)

Из данной нормы закона следует, принудительное изъятие возможно только в отношении земельного участка. Возможность принудительного изъятия земельной доли (доли в праве собственности на земельный участок) данная норма не предусматривает

1.2. Усилена административная ответственность за неиспользование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения

Ст. 8.8 КоАП РФ дополнена частью 1.1 следующего содержания: «Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель

Ранее применялась санкция за аналогичное правонарушение, установленная ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ: в отношении граждан - в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей; в отношении должностных лиц – от двух тысяч до трех тысяч рублей; в отношении юридических лиц – от сорока тысяч до

сельскохозяйственного назначения», для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение срока, установленного указанным Федеральным законом, – влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц от четырех тысяч до шести тысяч рублей; на юридических лиц – от восьмидесяти тысяч до ста тысяч рублей».

пятидесяти тысяч рублей

2. Изменения норм ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», регламентирующих владение, пользование, распоряжение земельными участками, находящимися в общей долевой собственности более пяти лиц, а также отдельных положений ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

2.1. Существенно изменены нормы ст. 13 указанного ФЗ о порядке выдела земельных участков в счет земельных долей из общей долевой собственности:

1. Изменены нормы об определении размера выделяемого в счет земельных долей земельного участка:

- площадь выделяемого в счет земельной доли земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется;
- порядок определения размера выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы устанавливается законом субъекта Российской Федерации. Отсутствие указанного порядка не является препятствием для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей

Полагаем, новая норма о зависимости отклонений площади выделяемого земельного участка от качественного состояния земли соответствует тенденциям, которые ранее существовали на практике при осуществлении землеустроительных работ (и часто зависели от позиции конкретных органов местного самоуправления).

Из новой нормы следует, что порядок определения размера выделяемого в счет земельной доли земельного участка с учетом состояния и свойств его почвы должен быть установлен субъектами РФ

2. Изменены нормы, регламентирующие процедуру выдела земельных участков

Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли:

- на основании решения общего собрания участников долевой собственности;
- путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4 – 6 ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В первом случае земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены

*1. В действующей редакции ст. 13 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено, что **местоположение выделяемого земельного участка определяется собственником в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности (при утверждении местоположения части земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей), а если общее***

проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

Во втором случае, т. е. если указанное решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, нормами пунктами 4 – 6 ст. 13 указанного ФЗ предусмотрен следующий порядок: собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

В этом случае размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном новой нормой – статьей 13.1 «Проект межевания земельного участка» (информация представлена ниже)

собрание не приняло указанное решение – посредством публикации соответствующего сообщения в СМИ.

В судебной практике указанные нормы не рассматриваются как альтернативные. На сегодняшний день широко применяется толкование закона, в силу которого выдел земельного участка с определением его местоположения посредством публикации в СМИ возможен только после принятия собственником мер по созыву общего собрания участников долевой собственности.

2. В соответствии с новой редакцией п. 2 ст. 13 земельный участок может быть образован следующим образом: на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в порядке, определенном пунктами 4-6 данной статьи.

Исходя из толкования указанного пункта (п. 2) можно предположить, что законодатель устанавливает два альтернативных варианта осуществления процедуры выдела земельного участка, каждый из которых не зависит от другого.

Однако, в п. 4 ст. 13 указано, что выдел земельного участка по второму варианту возможен только «если решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует». При этом остается неясным вопрос о необходимости проведения мероприятий по первому варианту выдела земельного участка (для получения доказательства отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности) прежде чем проводить процедуру выдела по второму варианту.

Исходя из указанного, мы не исключаем возможность возникновения споров относительно законности осуществления собственником выдела земельного участка в счет земельных долей без принятия мер, направленных на созыв собрания для решения вопросов, связанных с выделом земельного участка

2.2.

В ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» введена ст. 13.1, которая в случаях выдела земельного участка в счет земельных долей в обязательном порядке предусматривает подготовку проекта межевания земельного участка. Новая норма также содержит основные требования к указанному документу и порядку его подготовки, в

Из данной нормы следует, что проект межевания земельного участка не подменяет изготавливаемого в результате кадастровых работ межевого плана, а представляет собой предшествующий таким работам проектный документ.

частности:

- проект межевания земельного участка в зависимости от вида указанной выше процедуры выдела утверждается либо общим собранием участников долевой собственности, либо собственником, выделяющим участок в отсутствие такого решения;
- в первом случае (когда проект готовится для утверждения собранием) кадастровый инженер обеспечивает правообладателям исходного земельного участка и иным указанным в законе лицам возможность ознакомиться с этим проектом до его утверждения и представить предложения по его доработке;
- во втором случае (выдел в отсутствие решения собрания) проект подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли земельного участка. Участники долевой собственности при наличии возражений направляют их кадастровому инженеру, а также в орган кадастрового учета по месту расположения такого земельного участка. В случае поступления возражений споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде;
- в отношении выделяемого земельного участка выполняются кадастровые работы в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ;
- в результате проведения кадастровых работ площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может отличаться от площади этого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания, вследствие невозможности установления на местности границ этого земельного участка в точном соответствии с таким проектом межевания, но не более чем на пять процентов **предусматривает подготовку проекта межевания земельного участка. Новая норма также содержит основные требования к указанному документу и порядку его подготовки, в частности:**

Т. е. проведение кадастровых работ и подготовка межевого плана возможны после утверждения вышеупомянутого проекта межевания.

Проектный документ подготавливается, как и межевой план, кадастровым инженером.

После вступления описанных изменений в силу затраты заинтересованных лиц на проведение работ по определению границ выделяемых земельных участков, вероятно, увеличатся.

В настоящее время форма проекта межевания земель сельскохозяйственного назначения и требования к нему уполномоченными органами не утверждены. Из пункта 2 ст. 13.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» следует, что требования к проекту межевания земельных участков устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности

2.3. Существенно изменены нормы ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» об особенностях владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения:

1. Изменена компетенция общего собрания участников долевой собственности. На общем собрании собственники могут принять следующие решения:

- 1) о предложениях относительно проекта межевания земельных участков;
- 2) об утверждении проекта межевания земельных участков

Ст. 14 ФЗ помимо описанного содержит норму, аналогичную действовавшей ранее: владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников долевой собственности.

- 3) об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков;
- 4) об утверждении размеров долей в праве общей собственности на земельные участки, образуемые в соответствии с проектом межевания земельных участков;
- 5) об утверждении списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребованными, и земельных долей, которые могут быть признаны не востребованными;
- 6) о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности, при обращении с заявлениями о проведении государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности, и образуемых из него земельных участков, а также заключать договоры аренды данного земельного участка или соглашения об установлении частного сервитута в отношении данного земельного участка (далее уполномоченное общим собранием лицом), в том числе об объеме и о сроках таких полномочий;
- 7) об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;
- 8) об условиях установления частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности;
- 9) 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

Новыми нормами практически полностью изменена компетенция общего собрания участников долевой собственности, а также процедуры выдела участниками долевой собственности земельных участков в счет земельных долей.

В ходе осуществления процедуры выдела земельного участка с проведением общего собрания участников долевой собственности, в отличие от действующей редакции закона, решением этого собрания фактически утверждается местоположение конкретных земельных участков, выделяемых конкретными собственниками, а также размеры земельных долей этих лиц в выделяемых земельных участках.

Т. е. осуществление выдела земельного участка с проведением общего собрания предусматривает следующие действия:

1. Подготовку проекта межевания земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, в котором определяются размеры и местоположение границ выделяемого земельного участка (земельных участков).

2. Обеспечение возможности ознакомления заинтересованных лиц с проектом межевания и предоставления предложений о его доработке. Для обеспечения соблюдения права на ознакомление извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания публикуются в СМИ не менее чем за 30 дней до его утверждения.

3. Организацию и проведение общего собрания участников долевой собственности.

Для осуществления выдела земельного участка общее собрание должно принять решения по следующим вопросам повестки дня:

- *об утверждении проекта межевания земельных участков;*
- *об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков;*
- *об утверждении размеров долей в праве общей собственности на земельные участки, образуемые в соответствии с проектом межевания земельных участков (принятие решения по данному вопросу не исключает впоследствии заключения между*

собственниками соглашения об определении долей в праве на выделенные земельные участки, поскольку это соглашение должно быть представлено для осуществления государственной регистрации прав).

Общее собрание также имеет возможность принять решение о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности без доверенности действовать при согласовании местоположения границ земельных участков, одновременно являющихся границей земельного участка, находящегося в долевой собственности (поскольку впоследствии при проведении кадастровых работ может потребоваться участие данного лица при согласовании границ выделяемых земельных участков).

4. Проведение кадастровых работ и подготовку межевого плана выделяемых земельных участков.

5. Постановку выделенных земельных участков на кадастровый учет

2.4. Существенно изменены нормы ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», регламентирующие процедуру подготовки и проведения общего собрания участников долевой собственности, введена ст. 14.1 «Общее собрание участников долевой собственности»

1. Изменена процедура подготовки собрания

Общее собрание участников долевой собственности проводится по предложению:

- участника долевой собственности;
- либо лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции;
- либо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Общее собрание принимает решения по вопросам, указанным в ст. 14 ФЗ (перечислены выше).

Участники долевой собственности извещаются органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка о проведении общего собрания посредством опубликования соответствующего сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ, и размещения такого сообщения на официальном сайте

Из представленной редакции нормы следует, что обязанности по извещению участников долевой собственности (посредством публикации сообщения в СМИ и сети Интернет) возлагаются на органы местного самоуправления вне зависимости от того, по инициативе какого лица поводится собрание.

Орган местного самоуправления извещается о проведении собрания заинтересованным лицом посредством письменного уведомления, в котором помимо прочего должны быть указаны дата и время проведения общего собрания.

При этом в законе не урегулированы отдельные значимые вопросы процедуры подготовки собрания.

В частности, не предусмотрен срок, в течение которого орган местного самоуправления обязан с момента получения уведомления заинтересованного лица известить участников долевой собственности о проведении собрания.

С другой стороны, не предусмотрен срок до проведения общего собрания, до истечения которого участник вправе направить

соответствующего органа местного самоуправления в сети Интернет (при наличии) не позднее чем за сорок дней до дня проведения общего собрания.

Не позднее дня опубликования сообщения о проведении общего собрания объявление также должно быть размещено на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

О проведении общего собрания по предложению участника долевой собственности или лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, уведомляется в письменной форме.

Указанные сообщение и уведомление о проведении общего собрания должны содержать:

- 1) дату и время проведения общего собрания;
- 2) адрес места проведения общего собрания на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности;
- 3) повестку дня общего собрания;
- 4) адрес места ознакомления с документами по вопросам, вынесенным на обсуждение общего собрания, и сроки такого ознакомления;
- 5) если в предлагаемую повестку дня общего собрания включаются вопросы об утверждении проекта межевания земельных участков, указанные сообщение и уведомление о проведении общего собрания должны содержать также информацию, предусмотренную пунктом 8 ст. 13.1 ФЗ (в частности, о порядке ознакомления и направления предложений о доработке проекта и пр.)

2. На орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, возложены некоторые обязанности, связанные с подготовкой и проведением общего собрания участников долевой собственности

В целях проведения общего собрания орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка обеспечивает составление перечня участников долевой собственности (в случае его отсутствия), хранение такого перечня и предложений участников долевой собственности об изменении размеров земельных долей, выраженных единым способом в соответствии с положениями ст. 15 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (если ранее данные доли были выражены разными способами), составление и хранение протоколов, иных документов общего собрания.

органу местного самоуправления уведомление о проведении указанного собрания.

В законе нет информации о том, за чей счет органом местного самоуправления осуществляется публикация о проведении общего собрания.

В связи с этим процедура созыва общего собрания участников долевой собственности может быть осложнена вследствие несогласованности действий заинтересованных в его проведении лиц и органов местного самоуправления.

Также необходимо принять во внимание, что если в повестку дня общего собрания включен вопрос об утверждении проекта межевания, то сообщение о порядке ознакомления с данным проектом и направлении предложений о его доработке должно быть опубликовано не менее чем за 30 дней до даты проведения общего собрания

Данной нормой законодатель усиливает роль органа местного самоуправления в процессе подготовки и проведения собрания, без присутствия уполномоченного представителя которого собрание участников долевой собственности на земельный участок может быть признано недействительным

Уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления участвует в организации и проведении общего собрания, в том числе:

- удостоверяет полномочия присутствующих на собрании лиц;
- председательствует при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;
- несет ответственность за обеспечение допуска участников долевой собственности к голосованию;
- подписывает протокол общего собрания;
- участвует в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса

3. Изменена норма об определении кворума для проведения общего собрания

Общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нем участников долевой собственности, составляющих не менее чем 20 процентов ич общего числа, или если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей.

В случае если количества участников долевой собственности на земельный участок, не включенных в утвержденный список лиц, земельные доли которых могут быть признаны не востребованными, и земельных долей, которые могут быть признаны не востребованными, недостаточно для обеспечения правомочности общего собрания в соответствии с вышеуказанным пунктом, общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют не менее чем 50 процентов от общего числа участников долевой собственности на этот земельный участок, не включенных в указанный список

Общий порядок определения кворума аналогичен действовавшему ранее.

При этом изменена формулировка в части определения кворума исходя из количества принадлежащих собственникам земельных долей.

Таким образом, кворум может определяться только при условии, если способ указания размера земельной доли (вероятно, имеется в виду в правоустанавливающих или удостоверяющих право документах собственников) допускает сопоставление долей в праве собственности.

Полагаем, подобная формулировка является неоднозначной и может препятствовать применению этой нормы для расчета кворума, поскольку в собрании, как правило, участвует часть собственников и сопоставление способов указания размеров доли в документах всех собственников земельного участка затруднительно.

Новой нормой также предусмотрен специальный порядок определения кворума для проведения собрания в случаях, когда количество не востребованных земельных долей превышает количество иных долей, что не позволяет признать собрание правомочным исходя из общей нормы о кворуме.

В данном случае кворум может быть рассчитан исходя из соотношения количества присутствующих на собрании лиц и

общего количества собственников, не включенных в утвержденный перечень лиц, доли которых могут быть признаны не востребовавшими

4. Изменены нормы, касающиеся порядка проведения общего собрания и оформления протокола собрания

Решения принимаются общим собранием открытым голосованием.

Решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), или большинство участников общего собрания.

Принятое общим собранием решение оформляется протоколом. Приложением к протоколу общего собрания является список присутствующих на нем участников долевой собственности на земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на земельные доли.

Протокол подписывается председателем, секретарем общего собрания, уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, присутствующим на общем собрании.

Протокол общего собрания составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у лица, по требованию которого проводилось общее собрание. Второй экземпляр протокола общего собрания хранится в органе местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Копия утвержденного решением общего собрания проекта межевания земельных участков также передается на хранение в такой орган местного самоуправления.

Заверенные уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка выписки из протокола общего собрания или копии такого протокола, выписки из утвержденного решением общего собрания проекта межевания земельных участков или его копии выдаются любому заинтересованному лицу в трехдневный срок со дня обращения за платой в размере, покрывающем расходы на изготовление выписок и копий

Исходя из буквального значения содержащихся в данной норме выражений, следует, что она предусматривает альтернативный характер определения кворума: если способ указания размера земельной доли в документах допускает сопоставление долей, то кворум для принятия решения может рассчитываться как с учетом количества принадлежащих присутствующим долей, так и с учетом количества присутствующих на собрании лиц.

Применение альтернативной нормы на практике может повлечь споры между участниками долевой собственности и воспрепятствовать принятию каких-либо решений общим собранием, поскольку указанные способы определения кворума для принятия решения являются взаимоисключающими.

Например, большинство собственников, присутствующих на собрании, может обладать в совокупности меньшим количеством долей, чем один участник (обладающий более 50 процентов долей от числа долей, принадлежащих присутствующим).

По нашему мнению, более логичным и обоснованным является толкование, при котором по общему правилу решение считается принятым, если за него проголосовали собственники, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей от общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании, а если способ указания размера земельной доли не допускает сопоставления размера долей то если за него проголосовало большинство присутствующих на собрании лиц.

Однако до появления каких-либо разъяснений или судебной практики по вопросу толкования вышеописанной нормы при проведении общих собраний участников долевой собственности не исключены споры относительно легитимности принятых собранием решений

2.5. Ст. 15 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» дополнена пунктом 3, в силу которого в целях принятия решений о подсчете голосов участников долевой собственности размеры земельных долей должны быть определены единым способом в соответствии со следующими условиями:

- 1) площадь земельного участка определяется как площадь, указанная в кадастровой выписке о таком земельном участке;
- 2) при определении одним способом размеры земельных долей должны быть не меньше, чем размеры равноценных земельных долей, определенные другим способом. В случае если такое соотношение размеров невозможно в отношении всех земельных долей, равноценность их определения обеспечивается за счет пропорционального уменьшения размеров невостребованных земельных долей;
- 3) при определении единым способом размеров земельных долей, выраженных в гектарах или баллах для различных сельскохозяйственных угодий, используются коэффициенты, установленные субъектами РФ;
- 4) если размеры некоторых земельных долей определены в виде простой правильной дроби, размеры всех других земельных долей также должны быть определены в виде простой правильной дроби

2.6. Новыми нормами ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрена возможность подписания договора аренды земельного участка, а также осуществление некоторых действий по государственной регистрации прав от имени участников долевой собственности лицом, уполномоченным общим собранием участников долевой собственности совершать указанные действия без доверенности

1. Новая редакция ст. 9 и 14 указанного ФЗ предусматривают возможность подписания договора аренды находящегося в долевой собственности земельного участка от имени собственников лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанного договора соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.

Полномочия этого лица подтверждаются выпиской из протокола общего собрания участников долевой собственности, содержащего сведения о данном лице (фамилия, имя, отчество, паспортные данные), о видах действий, на совершение которых уполномочено данное лицо, и указание на срок, в течение которого данное лицо осуществляет переданные ему полномочия, или копией такого протокола, заверенными уполномоченным должностным лицом органа

Данная норма устанавливает право представителя, уполномоченного на это общим собранием участников долевой собственности, представлять интересы участников долевой собственности (даже если они не участвовали в общем собрании) при подписании договора аренды земельного участка, а также регистрации прав участников долевой собственности на земельный участок.

Необходимо отметить, что у представителя участников долевой собственности, уполномоченного общим собранием, отсутствует право на заключение иных сделок с земельным участком (долей в праве собственности на земельный участок), кроме аренды

местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Полномочия, предусмотренные настоящим пунктом, могут быть отозваны только по решению общего собрания участников долевой собственности (пункт 4 ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)

2. В связи с этим в **ст. 22.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»** внесены изменения, в силу которых **государственная регистрация права на земельный участок, образуемый при выделе его в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (находящийся в общей долевой собственности более чем пяти лиц), может быть осуществлена на основании заявления, поданного лицом, уполномоченным общим собранием участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (пункт 2.1 ст. 22.2 указанного ФЗ).**

Полномочия этого лица подтверждаются выпиской из протокола данного общего собрания, заверенной уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления

Данные изменения связаны с внесением в законодательство об обороте земель сельскохозяйственного назначения поправок, направленных на возможность принятия общим собранием участников долевой собственности на земельный участок решения о лице, которое без доверенности будет представлять интересы участников долевой собственности при заключении договора аренды, постановке земельного участка на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности (доли в праве собственности) на земельный участок

3. Дополнен перечень документов, представляемых для осуществления государственной регистрации прав на земельный участок, образуемый при выделе в счет земельной доли или земельных долей (пункт 3.1 ст. 22.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). В комплекте документов подлежит представлению:

- заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копия протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении проекта межевания земельных участков, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки в случае образования земельного участка на основании решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;
- соглашение об образовании общей долевой собственности на такой земельный участок или соглашение об образовании общей совместной собственности на такой земельный участок в случае, если подано заявление о государственной регистрации права общей собственности на образуемый земельный участок (пункт 3.1 ст. 22.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)

2.7. Уточнен порядок выдела участника долевой собственности, выразившего при проведении общего собрания несогласие с передачей в аренду земельного участка (пункт 5 ст. 14 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)

Участник долевой собственности, выразивший на общем собрании участников долевой собственности несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды такого земельного участка, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей по правилам, установленным пунктом 4 статьи 13 ФЗ, и распорядиться выделенным в счет земельной доли или земельных долей земельным участком по своему усмотрению.

При этом согласие арендатора земельного участка или залогодержателя права аренды земельного участка на выдел в счет земельной доли или земельных долей земельного 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 земельного участка в счет земельной доли или земельных долей проведение общего собрания участников долевой собственности не требуется. От имени участников долевой собственности дополнительное соглашение к данному договору аренды заключает уполномоченное общим собранием лицо, срок осуществления полномочий которого не истек

Необходимо отметить, что в том случае если участник долевой собственности не принимал участия в общем собрании участников долевой собственности на земельный участок, на котором было принято решение о передаче земельного участка в аренду, выдел данным участником земельного участка в счет принадлежащей ему земельной доли из переданного в аренду первоначального земельного участка возможен только с разрешения арендатора земельного участка и с проведением общего собрания участников долевой собственности.

Данный порядок выдела относится также к участникам долевой собственности, которые принимали участие в собрании и не возражали против передачи земельного участка в аренду и против принятых собранием условий договора аренды

3. Изменения норм ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» о невостребованных земельных долях

3.1. Закон дополнен ст. 12.1 «Невостребованные земельные доли», которой:

1) Уточнены критерии признания земельной доли невостребованной.

- Земельная доля может быть признана невостребованной в следующих случаях:
- если земельная доля принадлежит на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд;
- если сведения о собственнике земельной доли не содержатся в принятых до дня вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий;
- если собственник земельной доли умер и отсутствуют наследники.

В отличие от ранее действовавшей редакции закона, в которой основным критерием отнесения земельной доли к невостребованной являлось неиспользование земельной доли в течение трех и более лет с момента приобретения права на земельную долю, новая редакция закона устанавливает, что земельная доля, право собственности на которую прошло государственную регистрацию в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним», может быть признана невостребованной только в случае смерти правообладателя и отсутствия у него наследников как по закону, так и по завещанию.

При этом земельные доли, права на которые зарегистрированы в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не могут быть признаны неостребованными земельными долями по первому из вышеперечисленных оснований

В свою очередь, если гражданин, право собственности которого на земельную долю зарегистрировано в установленном в указанном выше федеральном законе порядке, не передал земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд, то данная земельная доля не может быть принудительно изъята в соответствии с положениями новой редакции ст. 6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», так как в соответствии с данной нормой принудительно изъят может быть только земельный участок.

2. В законе отсутствует понимание того, как собственник может распорядиться принадлежащей ему земельной долей «иным образом», чтобы ее не отнесли к неостребованным. Как мы понимаем, к распоряжению земельной долей могут быть отнесены действия по выделу земельного участка в счет земельных долей или передаче ее в безвозмездное пользование. Остальные способы распоряжения земельной долей фактически влекут за собой прекращение прав собственности на долю

2) Учет земельных неостребованных земельных долей возложен на орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту нахождения земельного участка, находящегося в долевой собственности.

Также установлен порядок учета неостребованных земельных долей (собственников неостребованных земельных долей), который заключается в следующем:

- орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту нахождения земельного участка (далее также орган местного самоуправления), находящегося в долевой собственности, составляет список лиц, земельные доли которых могут быть признаны неостребованными по каждому из оснований (список неостребованных земельных долей);
- орган местного самоуправления публикует список неостребованных земельных долей в СМИ, определенных субъектом РФ, и размещает на своем официальном сайте не менее чем за три месяца до созыва общего собрания участников долевой собственности, а также размещает на информационных щитах на территории данного муниципального образования;
- орган местного самоуправления представляет список неостребованных земельных долей на утверждение общему собранию участников долевой собственности;
- земельные доли, необоснованно включенные в список неостребованных земельных долей,

В отличие от ранее действовавшей редакции закона, законодатель подробно регламентировал порядок учета неостребованных земельных долей, возложив эту функцию на орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту нахождения земельного участка.

В случае расположения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на межселенной территории полномочия органа местного самоуправления поселения, предусмотренные ФЗ, осуществляет орган местного самоуправления муниципального района

исключаются из указанного списка на основании письменных возражений, поступивших в орган местного самоуправления, или заявления, сделанного на общем собрании участников долевой собственности;

- земельные доли, включенные в список невостребованных земельных долей, признаются невостребованными с даты утверждения списка невостребованных долей общим собранием участников долевой собственности.

Список невостребованных долей может быть утвержден органом местного самоуправления в случае, если в течение четырех месяцев со дня опубликования указанного списка общим собранием участников долевой собственности не будет принято решение по данному вопросу

3) Право собственности на земельные доли, признанные в установленном порядке невостребованными, может быть признано судом за соответствующим муниципальным образованием по заявлению органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту нахождения земельного участка (далее также орган местного самоуправления), находящегося в долевой собственности.

После признания права собственности на невостребованные доли орган местного самоуправления вправе выделить в счет этих долей земельный участок по правилам, установленным для выдела земельных долей, находящихся в частной собственности.

При этом выдел таких земельных долей, как и прежде, осуществляется в первую очередь из неиспользуемых земель и земель худшего качества.

1. Действующая редакция ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (пункт 5 ст. 13 ФЗ) предусматривает возможность признания судом права собственности субъекта РФ на земельный участок, равный по площади сумме площадей невостребованных земельных долей, местоположение которого определено общим собранием участников долевой собственности. Возможность приобретения такого земельного участка в муниципальную собственность была установлена только для случаев, специально установленных законом субъекта РФ.

*2. В отличие от действующих норм орган местного самоуправления имеет возможность **признать право муниципальной собственности на невостребованные земельные доли, а не на сформированный в счет этих долей участок.***

В соответствии с новыми нормами земельный участок формируется и выделяется органом местного самоуправления из общей долевой собственности после признания права муниципальной собственности на земельные доли.

Указанные изменения существенно облегчают процедуру приобретения прав на невостребованные земельные доли / земельные участки, сформированные за счет таких долей

4. Изменения, касающиеся процедур предоставления заинтересованным лицам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности

4.1. Дополнены нормы ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривающей право арендатора земельного участка (находящегося в государственной или муниципальной собственности) на выкуп этого земельного участка по рыночной стоимости или по цене, установленной законом субъекта РФ, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования.

Изменения предусматривают, что перечень документов, которые могут подтвердить 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

Исходя из данной нормы выкуп земельного участка, находящегося в аренде, возможен только при условии представления комплекта документов, которые могут подтвердить надлежащее использование земельного участка.

В настоящий момент данный перечень еще не установлен федеральным органом исполнительной власти

4.2. **Снижен максимальный размер устанавливаемой субъектами РФ цены выкупа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для лиц, которым земля принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненно наследуемого владения с 20 % до 15 % кадастровой стоимости земельных участков (изменения пункта 7 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)**

4.3. **Установлены правила распоряжения земельными долями, поступившими в муниципальную собственность (ст. 12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» дополнена пунктом 4):**

В течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Указанные лица вправе приобрести земельную долю, находящуюся в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15 % кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

В течение месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления обязан опубликовать в СМИ, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети Интернет (при его наличии) информацию о возможности приобретения земельной доли. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории этого муниципального образования.

В случае если никто из вышеуказанных лиц не заключил договор купли-продажи земельной доли, орган местного самоуправления в течение года с момента возникновения права муниципальной собственности на нее обязан выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей при условии соблюдения при этом требований к образуемым земельным участкам

4.4. Установлены правила распоряжения земельным участком, находящимся в муниципальной собственности, выделенным в счет земельных долей (ст. 10 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» дополнена пунктом 5.1)

Правила предоставления таких земельных участков в аренду / собственность приведены ниже.

Такой земельный участок передается в собственность или в аренду сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим такой земельный участок, без проведения торгов при условии обращения такой сельскохозяйственной организации или крестьянского (фермерского) хозяйства в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение трех месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок

Цена данного земельного участка устанавливается в размере не более 15 % его кадастровой стоимости, а арендная плата в размере 0,3 % его кадастровой стоимости.

Орган местного самоуправления в течение двух недель со дня возникновения муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в СМИ, определенных субъектом РФ, и разместить на официальном сайте в сети Интернет (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования

Полагаем, практическая реализация данной нормы затруднена, поскольку условием предоставления в собственность или в аренду земельного участка, выделенного муниципальным образованием в счет принадлежащих ему земельных долей, является использование соответствующими лицами этого земельного участка.

Однако до момента выдела вышеупомянутого земельного участка возможно использование только участка, из которого был образован выделенный земельный участок. Участок, из которого осуществляется выдел является иным, отличным от выделенного участка объектом прав.

Законом не определен период, для которого установлен указанный размер арендной платы (т. е. не определено, является данное значение арендной платы годовым или ежемесячным платежом)

5. Изменения переходных положений ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

5.1. Из ст. 16 указанного ФЗ исключен пункт 2, который предусматривал применение правил договоров доверительного управления имуществом к договорам аренды земельных долей, которые не приведены в соответствие с правилами ГК РФ и пунктом 2. ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в течение восьми лет с момента вступления в силу указанного ФЗ

Законодатель не предусмотрел правовые последствия той ситуации, если договор аренды земельных долей не был в установленный законом срок переоформлен в договор аренды земельного участка.

Мы не исключаем, что по истечении установленного законом срока на переоформление договора аренды земельных доле, данный договор может быть признан недействительным с даты истечения установленного законодателем срока на переоформление

5.2. На орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения данного земельного участка возложена обязанность по проведению общих собраний участников долевой собственности с целью утверждения проектов межевания земельных участков и проведения кадастровых работ в срок до 1 июля 2013 года, если участники долевой собственности не приняли решение об утверждении проекта межевания земельных участков или не зарегистрировали свое право собственности на земельный участок до 01.07.2012 г. (введен пункт 3 в ст. 19.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)

Орган местного самоуправления в этом случае обязан обеспечить подготовку проекта межевания земельных участков и проведение кадастровых работ по определению границ земельных участков

5.3. В случае расположения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения на межселенной территории полномочия органа местного самоуправления поселения, предусмотренные ФЗ, осуществляет орган местного самоуправления муниципального района (пункт 6 ст. 19.1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)

ПРАВО

Контакты:

Виктор Демидов

Заместитель директора по правовым услугам

demidov@befl.ru

ЗАО «БЭФЛ»

Россия, 302040, г. Орел,

ул. Октябрьская, 68а

Тел./факс: +7 (4862) 422-224

www.befl.ru

Вы также можете ознакомиться с материалами Информационного бюллетеня на нашем вебсайте www.befl.ru в разделе Публикации.

Информационный бюллетень от BEFL – это бесплатное периодическое электронное издание, издаваемое аудиторско-консалтинговой компанией BEFL для своих клиентов и деловых партнеров. Бюллетень не предполагает предоставление исчерпывающей юридической, налоговой, финансовой и/или иной информации, а также не предназначен для оказания юридических, налоговых, финансовых и/или иных консультаций. Всю ответственность за любое использование информации, содержащейся в Информационном бюллетене, несет подписчик (читатель). Компания BEFL также не несет ответственность за какие-либо последствия, прямой или косвенный ущерб и упущенную выгоду вследствие использования информации, изложенной в Информационном бюллетене.

BEFL

аудиторы ■ консультанты ■ оценщики ■ AUDITORS ■ CONSULTANTS ■ APPRAISERS ■ аудиторы ■ консультанты ■ оценщики ■ AUDITORS ■ CONSULTANTS ■ APPRAISERS ■ аудиторы ■ консультанты ■ оценщики