



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 Опельяниц. Поэтому главной задачей новой редакции закона, добавляет она, является возврат в АПК «значительных площадей» неиспользуемых

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

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

ЧЬИ СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ
В собственности, %



предоставления в аренду участков сельскохозяйственного назначения, 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 уполномоченный 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 — арендо-

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 пашевой 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 сельскохозяйственные организации консолидировали и регистрировали пай, 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



CASE IH



CLAAS

ВНИМАНИЕ!
ФРИКАУФ-2012
стартует 10 октября
2011 г.!

TRANSVITEK
AGRO

www.transvitek-agro.com



JOHN DEERE



NEW HOLLAND

**Ваш надежный Партнер
в Агробизнесе!**

TRANSVITEK
AGRO

+7 495 514-88-90
ru@tvk-agro.com

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 обладминистрации. 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-



WWW.GUPON.UA

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 устранит 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-

ПЛОДОРДИЕ 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 3% 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

ДРАЖИРОВАННЫЕ СЕМЕНА
САХАРНОЙ СВЕКЛЫ
ОТЕЧЕСТВЕННОГО
ПРОИЗВОДСТВА



beta1411

Высококачественные семена гибридов сахарной свеклы английской селекции Lion Seeds и Российской селекции, произведенные на отечественном семзаводе «Бетагран Рамонь»

ОБРАБОТКА СЕМЯН САХАРНОЙ СВЕКЛЫ СИСТЕМАМИ ЗАЩИТЫ

Дражированные семена сахарной свеклы включают системы защиты в различных дозах и комбинациях, которые подбираются в зависимости от регионов использования и распространения заболеваний и вредителей

Инсектицидная защита:

Карбофуран, Тиаметоксам, Имидаклоприд, Тифлутрин

Фунгицидная защита:

Гимексазол, Тирам

Возможны различные виды обработки семян в любой комбинации на основе разрешенных препаратов по предварительным заказам клиентов

Приобретение дражированных семян сахарной свеклы, произведенных на отечественном семзаводе «Бетагран Рамонь» субсидируется из федерального бюджета РФ (Приказ МСХ РФ №19 от 18.01.2011)

141101, Россия, Московская обл.,
г. Щелково, ул. Заводская д. 2
тел./факс: +7 (495) 777 8491, 745 0551
www.betaren.ru

ЩЕЛКОВО
АГРОХИМ
РЕКОМЕНДУЕТ

ПРИМЕРЫ ПО РЕГИОНАМ

	Владимирская обл.	Пензенская обл.	Челябинская обл.	Пермский край	Алтайский край	Самарская обл.
Земли сельхозназначения, млн га	0,98	2,88	4,73	1,2	11,6	4,09
в т.ч. пашня	0,55	2,19	2,94	0,98	6,5	2,87
Используемая пашня, %	64,5	53	н/д	83,3	см. прим. *	86,4
В гос- и муниципальной собственности, %	40%	17,38%	46%	32,04%	44%	32%

* Вся, кроме подверженной ветровой и водной эрозии

Источники: администрации регионов

Обязаны сеять?

Гендиректор Grand Terra Agency (операции с земельными участками) Сергей Мазыра уверен, что новый закон нарушает конституционное право на владение, пользование и свободное распоряжение землей. «Получается, он обязывает в установленные сроки обрабатывать земли, навязывает методы обработки и при этом – в случае невыполнения требований – земля изымается, – недоволен он. – Если земли предоставлены государством безвозмездно в длительное пользование или аренду, то такие вещи, безусловно, имеют смысл. А когда вы купили или приватизировали их, почему вам диктуют, что и как на этих землях делать?» Но земля сельхозназначения – один из важнейших ресурсов, определяющих национальную безопасность, и законодатель вправе вводить ограничения, требуя, чтобы ее использовали по целевому назначению, высказывает свое мнение Демидов из BEFL. Без этого создается опасность утраты пашен, восстановить которые потом будет очень тяжело.

Мазыру беспокоит, что вопрос правильности / неправильности возделывания сельхозугодий в законе никак не обозначен, поэтому теоретически чиновник может указать владельцу, что он «пашет не вдоль, а поперек, и это неправильно» либо придумать еще какой-то предлог. В итоге будет судебная волокита – пер-

БЕЗ ТРЕБОВАНИЯ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ СОЗДАСТЯ ОПАСНОСТЬ УТРАТЫ ПАШЕН

спектива выигрыша такого дела мифическая, но тем не менее она есть, говорит Мазыра. «Земля сельхозназначения в собственности – это камень преткновения. Можно и вовсе не пахать, а в ответ на претензии, что земля не используется, сказать, что на поле растет специальный травостой-дикорос, шутит директор свердловской компании «Картофель» Игорь Картузов (150 га, из них около 60 га в аренде).

Попытку регламентировать технологии земледелия предпринимали в Краснодарском крае: ввели региональный закон, где записали обязательность обработки и даже параметры урожайности плюс нормы севооборота, характеризующие рациональность использования пашни, вспоминает Иванов из «Агроко». Но прежде чем вводить схожие параметры по всей России, он советует чиновникам хотя бы разобраться с залежами. И потом, на Кубани ситуация нехарактерна для страны в целом – здесь нет неиспользуемых земель, добавляет гендиректор местной агрофирмы «Прогресс» (20 тыс. га) Александр Неженец: если вдруг освобождается участок пашни, его сразу покупают или арендуют. Если краснодарский сельхозпроизводитель занимает больше 12% посевов подсолнечником, то его лишают госсубсидий, приводит он пример.

В Краснодарском крае регулируют севооборот, а во многих центральных областях задают такой интегральный показатель, как выручка с гектара используемой земли, знает Иванов. Но в растениеводстве, по его словам, получить больше 30 тыс. руб./га почти невозможно. Тогда как, например, в Белгородской области планка стоит на уровне 100 тыс. руб./га – законодательно показатель не закреплён, но является ориентиром для компаний, занимающихся агробизнесом. Столько можно заработать, только занимаясь кроме растениеводства животноводством или выращивая овощи, то есть создавая производства с более высокой добавленной стоимостью, указывает Иванов.

Льготное право – декларация

В законе есть порядок признания права муниципальной собственности на невостребованные земли и записан порядок признания долей таковыми. Предусмотрена возможность отказа от права собственности на такие земли. Конкретизация порядка работы с невостребованными долями – одно из достоинств закона, одобряет Волков из пензенского Минсельхоза. Органы местного самоуправления получили полномочия определять невостребованные доли и обращаться в суды с исками о признании прав муниципальной соб-



WWW.PHOTOIMPRESS.COM

ГОСУДАРСТВО ДОМИНИРУЕТ

в большинстве округов сельхозземли контролируют чиновники

	ЦФО	СЗФО	ЮФО	ПФО	УрФО	СибФО	ДвФО	СКФО
Земли сельхозназначения, млн га	35,1	34,2	33	58,8	49,5	98,2	71	12
От общего объема земель, %	54	20,3	78,6	56,7	27,3	19,1	11,5	н/д
В гос- и муниципальной собственности:								
Млн га	12	29,7	14,2	3,3	40	66,8	68,6	9
% от общего объема земли сельхозназначения	34,3	86,8	43	5,5	80,6	68	96,7	74,3

Источники: Росреестр, расчеты «АИ»

ственности на них. Огородова из Минсельхоза Пермского края беспокоит, что главы поселений или районов часто не могут найти деньги даже на публикацию объявлений и проведение общих собраний. «На ряд процедур, которые должны проводиться сельсовета-ми, в большинстве случаев не предусмотрено бюджетных средств, – согласна Романова из «Ратума». – К тому же у глав сельсоветов нет подходящих кадров». Новые полномочия муниципалитетов – реальная угроза для землевладельцев, ведь произвол местных властей ни для кого не секрет, переживает Сергей Мазыра из Grand Terra Agency. Все будет зависеть от добросовестности представителей власти, разводит руками Елена Артюшенко из «Кубани», в том числе будут ли злоупотребления при проведении, составлении и выдаче заверенных копий протоколов общих собраний.

По статье 10 в течение трех месяцев с возникновения права муниципальной собственности на участок сельхозорганизация или КФХ, использующая его, вправе получить такую землю на льготных условиях, без проведения торгов по цене не более 15% кадастровой стоимости, а арендовать ее за 0,3% кадастровой стоимо-

КАК И ПРЕЖНИЙ
ЗАКОН,
НОВЫЙ
НЕ ДОПУСКАЕТ
К ВЛАДЕНИЮ
ЗЕМЛЕЙ
ИНОСТРАННЫХ
ЛИЦ И КОМПАНИЙ
С ИНОСТРАННЫМ
КАПИТАЛОМ

сти. Это «приятное новшество», доволен Волков. Таким образом, земля останется в пользовании сельхозпроизводителей, которые на ней работают, одобряет руководитель Главного управления сельского хозяйства Алтайского края Александр Чеботаев. Но и здесь есть правовая коллизия, указывает Огородов из пермского МСХ: если территорию одного колхоза обрабатывают два новых предприятия либо предприятие и фермер, то у кого из них первоочередное право покупки? В Росреестре его ведомству ответили, что кто первый заявит о желании купить землю, тот ее и получит.

Однако, по мнению Романовой из «Ратума», аграрии не сразу смогут воспользоваться льготным правом выкупа. «Им обладают использующие участки по назначению, но сейчас доказать такое использование невозможно: не утвержден перечень документов, подтверждающих законное использование участков из невостребованных земельных долей, – поясняет она. – Практикуется заключение краткосрочных договоров аренды, но они в силу закона недействительны, потому что не выделен участок и не разграничены права на земли. А раз договор недействителен, то сельхозорганизация не может воспользоваться приоритетным правом покупки». В этом случае, по ее словам, муниципалитеты будут отмежевывать земли, ставить их на кадастровый учет и продавать на торгах. Поэтому цена будет выше, чем при передаче в собственность или аренду минуя торги, не говоря о возможном появлении других претендентов кроме нынешнего арендатора. Норма будет работать, если федеральный Минсельхоз разработает подзаконный акт, по которому использование участков подтверждалось бы договорами краткосрочной аренды или справками региональных комитетов АПК о том, что поля обрабатывались.

В 99% случаев земли продавать не будут, уверен Белов из «Агрокультуры»: в законе есть право организации купить, но не обязанность муниципалитета продать. «Воронежская, Курская и Липецкая области однозначно говорят, что не станут продавать, хотя мы предлагали [чиновникам] помощь в оформлении участков для продажи», – рассказывает он. «Ратум» прогнозирует волну судебных споров об изъятии участков, при проведении собраний и т.д. Демидов из BEFL подчеркивает, что закон не допускает к владению землей сельхозназначения на праве собственности иностранных лиц и компаний с иностранным капиталом, что существенно снижает интерес иностранных инвесторов к российскому АПК.



WWW.PHOTOXPRESS.COM