

КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО

Соблюдение преимущественного права субъектов РФ на приобретение земли с/х назначения - типовые риски

Специалистами юридической практики нашей Компании подведены итоги проведения правового анализа (due diligence) прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в пределах центральных регионов РФ, за период 2008 и начала 2009 г.г.

По ряду субъектов РФ выявлен типовой риск, связанный с нарушением положений ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» о соблюдении преимущественного права субъекта Российской Федерации.

Считаем, прежде всего, необходимым обратить внимание инвесторов на следующее обстоятельство: в ряде субъектов РФ приобретение земельных участков осуществляется с нарушением положений ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» о соблюдении преимущественного права субъекта Российской Федерации.

Действующее законодательство предусматривает необходимость направления извещения о намерении продать земельные участки в высший исполнительный орган государственной власти Российской Федерации. В случае отказа субъекта Российской Федерации от приобретения земельного участка, либо неполучения в течение 30-ти дней от субъекта Российской Федерации уведомления о намерении приобрести земельные участки, собственник земельного участка имеет право его продать на условиях, указанных в извещении.

В результате анализа нормативных актов данных субъектов РФ было установлено, что в качестве высшего исполнительного органа субъекта РФ выступает Правительство/Администрация соответствующего субъекта РФ. Указанный орган исполнительной власти также наделен полномочиями на принятия решения о приобретении в собственность субъекта РФ имущества, в том числе земельных участков

ЗАО «БЭФЛ»

Россия, 127051, г. Москва,
ул. Трубная, 12
Тел./факс: +7 (495) 787-1638

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

CJSC BEFL

Trubnaya Street, 12,
Moscow, 127051, Russia
Tel./Fax: +7 (495) 787-1638

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

BEFL

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

www.befl.ru

сельскохозяйственного назначения.

На практике в данных субъектах Российской Федерации извещение направляется в Мингосимущество/Комитеты соответствующего субъекта РФ, которое также выдает отказы от приобретения субъектом РФ предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения. Указанная практика свидетельствует о том, что в данных субъектах РФ направление извещения о намерении продать земельные участки осуществляется неуполномоченным лицом, и выдача отказов от приобретения земельных участков субъектом РФ также осуществляется неуполномоченным лицом.

Нарушение предусмотренной законодательством РФ процедуры преимущественного права субъекта РФ на приобретение земельного участка влечет недействительность заключенных с третьими лицами договоров купли-продажи земельного участка.



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