

Автор:



Ольга Романова,
управляющий партнер
ООО «Юридическая группа
„РАТУМ“»

Земля сельхозназначения как объект для инвестиций

Почему не работает этот инструмент?

Всем известно, что земля является не возобновляемым ресурсом, и с каждым годом будет становиться только дороже. Больше земли не становится, а та, что уже многие годы используется для сельхозпроизводства, обедняется и оскудевает от применения гербицидов и пестицидов, использования под коммерческие культуры без учета севооборота.

Согласно данным Минсельхоза России, по состоянию на 1 января 2010 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 400 млн га. В сравнении с предыдущими годами площадь сельхозугодий уменьшилась на 2,3 млн га.

Сокращение происходит по причине перевода земель в другие катего-

рии: под застройку и расширение градостроительных территорий, под расширение территорий предприятий промышленности, транспорта, строительство газопроводов и иных линейных сооружений, расширения заповедников и др.

Не смотря на то, что все любят повторять цитату Уильяма Питта Амхерста «в плохие старые времена было три легких способа разориться: самым быстрым из них были скачки, самым приятным – женщины, а самым надежным – сельское хозяйство», инвестиции в сельское хозяйство России продолжают привлекаться, а одним из наиболее привлекательных объектов для инвестирования становятся земли сельскохозяйственного назначения.

Любимые проекты инвесторов (по данным 2010 года, материалы ФИМИП):

1. Недропользование, нефть и газ.
2. Энергетика.
3. Девелопмент.
4. Банковское дело.
5. Химия и нефтехимия.
6. Телекоммуникации.
7. Транспорт и логистика.
8. Инновационные технологии.
9. Деревообрабатывающая промышленность.
10. Сельское хозяйство.

Почему же одним предприятиям удается привлечь инвестиции, используя земельные активы, а другим нет?.. Попробуем разобраться.

В результате земельной реформы начала 1990-х годов собственниками земельных долей (паев), общая площадь которых составила примерно 110 млн га, стало более 12 млн человек.

По состоянию на начало 2011 года лишь около 12,5% дольщиков осуществили государственную регистрацию своих прав на землю; сформировано земельных участков по требованиям действующего законодательства около 18,5 млн га от земель, находящихся в общей долевой собственности (данные юридической группы «РАТУМ» на основе анализа информации Росреестра, Минсельхоза, РБК, ИКАР).

Если проанализировать сведения об организациях-землевладельцах, которые они публикуют на своих сайтах

Большинство земель, используемых аграрными компаниями, не выделено на местности, не имеет границ и точно установленных размеров



Photo: Jany Bazhikov

и в различных рейтингах, то окажется, что по сути они не являются землевладельцами с точки зрения права. Используемые ими земли находятся под контролем (термин «под контролем» был употреблен в рейтингах РБК и означает, что земли не имеют юридического статуса в отношении данной сельхозорганизации, находятся в стадии оформления или используются без оформления юридических документов).

Эффективное использование сельхозугодий определяется не только организацией процессов производства, но и зависит от юридической состоятельности правообладателей земельных участков.

Большинство земель, используемых аграрными компаниями, не выделено на местности, не имеет границ и точно установленных размеров, или же процедура оформления выдела участков произведена с нарушением действующего законодательства, о чем свидетельствует рост судебных споров, связанных с признанием недействительными сделок с землями сельскохозяйственного назначения.

По оценкам Государственного университета по землеустройству, в настоящее время около 80% организаций и граждан, занимающихся производством сельхозпродукции, до сих пор не оформили свои права на земельные участки (доклад Министрства сельского хозяйства РФ).

Указанные проблемы не позволяют в полной мере развивать механизм земельной ипотеки и привлекать инвестиционные ресурсы под залог участков, ограничивают права на получение дотаций и субсидий.

Ипотека земельных участков сельскохозяйственного назначения. Условия кредитования.

Условия кредитования под залог земельных участков из состава земель сельхозназначения в части требований к документам и правовому статусу участка практически одинаковы во всех банках. Залогодателями таких земельных участков могут выступать только собственники. «Россельхозбанк» также выдает кредиты на приобретение участков категории земель сельскохозяйственного назначения под их залог.

Требования к земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения, передаваемым в залог банка:

- земельные участки, предназначенные и фактически используемые для

целей, непосредственно связанных с производством, хранением и первичной переработкой сельскохозяйственной продукции и прочих целей в рамках действующего законодательства;

- земельные участки, выделенные в натуре и прошедшие государственный кадастровый учет, права на которые в установленном порядке зарегистрированы органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии, что они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте;
- ипотека части земельного участка возможна только после ее выделения в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности, и прохождения про-

цедуры государственного кадастрового учета.

Примерный список документов, предоставляемых в банк для рассмотрения возможности принятия в залог земельного участка на этапе первоначального рассмотрения заявки:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности (нотариально заверенная копия);
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП);
- план землепользования (ситуационный) с указанием смежных землепользований и экспликацией земельных угодий;
- отчет независимого оценщика;
- кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) / када-

Таблица 1. Цена на землю по регионам, евро/га, с учетом затрат на юридическое оформление прав

Дефекты права владения	Механизм принудительного взыскания для банков отсутствуют
Права собственности/аренды не оформлены должным образом, или оформлены с нарушениями, которые влияют на действительность сделки	Не допускается внесудебное обращение взыскания на земельный участок из состава земель сельхозназначения (ст. 349 ГК РФ, пп. 5 п. 5 ст. 55 ФЗ «Об ипотеке»)
Не выработан порядок работы с залогом права аренды	Получить ипотеку под залог земельного участка в долевой собственности практически невозможно (п. 1 ст. 7 ФЗ «Об ипотеке»), при этом участник долевой собственности может заложить свою долю без согласования с другими собственниками

Таблица 2. Цена на землю по регионам, евро/га, с учетом затрат на юридическое оформление прав

Регион	Общая долевая собственность	Частная собственность на земельный участок	Публичная собственность (фонд перераспределения и т. п.)	Право долгосрочной аренды (от 10 до 49 лет)
Курск	160–200	375–500	Мораторий до 01.01.2020	100–160
Липецк	160–250	425–500	Мораторий до 01.01.2029	175–230
Белгород	200–300	500	На основании оценки. Рыночная	225–250
Воронеж	160–250	440–500	20% от кадастровой стоимости, после 3 лет аренды	200–210
Тамбов	150–250	290–450	На основании оценки. Рыночная	150
Рязань	150–200	400	10% от кадастровой стоимости, после 3 лет аренды	135–150
Орел	110–180	375–425	Устанавливается правительством Орловской области, но не ниже кадастровой	75–175
Тула	135–160	360–425	На основании оценки. Рыночная	75–175
Пенза	95–160	225–400	На основании оценки. Рыночная	90–130
Самара	95–160	225–400	Мораторий до 01.01.2015	110–120
Краснодар	300–400	625–1400	Мораторий до 2051 года	225–250



стровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра).

Резюмируя, можно сказать, что основное требование банков – право собственности на земельный участок, его фактическое использование по целевому назначению. Для того чтобы участок мог выступать в качестве залога, необходимо, чтобы он имел фиксированные границы, которые описаны и удостоверены в установленном порядке, местоположение, правовой статус и уникальный кадастровый номер.

Основная причина, сдерживающая ипотечное кредитование, – не оформленные должным образом права собственности на земельные участки. В качестве оправдания предприятия указывают две причины, почему они не оформили свои права:

- сложность и длительность процедуры оформления прав на земли сельхозназначения;
- финансовые затраты на оформление.

Если проанализировать финансовые затраты, связанные с оформлением прав на землю, и последующую возможность привлечения под них инвестиций, то расходы уже не покажутся такими высокими.

Более того, сегодня многие крупные аграрные холдинги возобновили активную работу по приобретению прав на земельные активы, в том числе на покупку земельных долей, и фактически выдвигают фермеров и небольшие сельскохозяйственные организации с участков, которые использовались ими без оформления документов.

Потратив от 600 до 2 тыс. руб./га на оформление земли, вы сможете увеличить их стоимость в 10–15 раз и использовать для привлечения финансирования.

Специальные программы кредитования под залог земли предлагают Сбербанк и Россельхозбанк, с крупными заемщиками также работает Внешторгбанк.

Не смотря на то, что банки требуют отчет оценщика, в большинстве регионов за основу берется кадастровая стоимость земли, которая в среднем по России составляет от 10 тыс до 90 тыс. руб./га.

Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения и закон об ипотеке также предусматривают принятие в качестве залога не только земли, оформленные в собственность, но и находящиеся в долгосрочной аренде. Многие компании арендуют земли, находящиеся в общей долевой собственности, муниципальные земли.

Однако банки неохотно принимают арендованные участки в качестве обеспечения по кредиту, так как не выработан порядок работы с залогом права аренды. Новая редакция закона об обороте земель сельхозназначения дает возможность участникам общей долевой собственности выйти из договора аренды и выделить земельный участок. При этом согласия арендатора или залогодержателя права аренды земельного участка на выдел в счет земельной доли или земельных долей не требуется, и договор аренды или залог прав аренды в отношении выделенного участка прекращается (п. 5 ст. 14 Закона об обороте земель сельхозназначения). **□**