

08 апреля 2016 г., Курск

Организатор семинара:

Нотариальная палата Курской области



Особенности сделок с земельными долями в составе земельных участков сельскохозяйственного назначения

Ольга Романова

Адвокат, управляющий партнер

Программа семинара



- 1. Нормативные акты, регулирующие оборот земель сельскохозяйственного назначения**
- 2. Понятия «земельная доля», «невыделенная земельная доля» и «земельный участок»**
- 3. Субъектный состав лиц, имеющих право на приобретение земельной доли в составе земельного участка сельскохозяйственного назначения:**
 - 3.1. Сделки с земельными долями, за исключением сделок с земельными долями в муниципальной собственности**
 - 3.2. Сделки с земельными долями в муниципальной собственности**
 - 3.3. Сделки с невыделенными земельными долями**
- 4. Общее собрание собственников земельных долей**
- 5. Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения и новеллы Гражданского кодекса РФ**



1. Нормативные акты, регулирующие оборот земель сельскохозяйственного назначения



Нормативные правовые акты, регулирующие оборот земель сельхозназначения (1)

Регулирующие приватизацию земель:

- Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе»;
- Земельный кодекс РСФСР 1991 г.;
- Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» – определил сроки и порядок реорганизации колхозов и совхозов. В преамбуле и тексте Указа использовались понятия «приватизация земель»; «бесплатная передача земель в собственность»; «земельная доля (пай)»;
- Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. «О порядке реорганизации колхозов и совхозов»;
- Указ Президента РФ от 2 марта 1992 г. « 213 «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан»;
- Постановление Правительства РФ от 6 марта 1992 г. № 138 «О ходе развития аграрной реформы в РФ»;
- Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»;
- Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных прав»
- Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю»



Нормативные правовые акты, регулирующие оборот земель сельхозназначения (2)

Регламентирующие порядок оформления сделок земельными долями и земельными участками:

- Постановление Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненно наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»;
- Письмо Государственного комитета РСФСР по земельной реформе и поддержке крестьянских (фермерских) хозяйств от 13 января 1992 г. № 3-14/60
- Рекомендации № 570 по реорганизации колхозов и совхозов, утвержденные Минсельхозом России 14 января 1992 г.;
- Положение о внутрихозяйственной комиссии по приватизации земли и реорганизации колхоза (совхоза), утверждены Минсельхозом России 22 января 1992 г.;
- Инструкция Роскомзема от 9 марта 1992 г. «О порядке выдачи (замены) государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»;
- Рекомендации Роскомзема от 11 августа 1992 г. № 570 по применению основных положений Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы



Нормативные правовые акты, регулирующие оборот земель сельхозназначения (3)

- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- Методические рекомендации по выделу земельных участков в счет земельных долей, одобрены Минсельхозом РФ 23 января 2003 г. Протокол № 3;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».



2. Понятия «земельная доля», «невозтребованная земельная доля» и «земельный участок»

Официальное определение «земельный участок» (1)



Земельный кодекс РФ (п.3 ст.6)

«...3. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки»...

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:

- Недвижимая вещь
- Часть земной поверхности
- Индивидуально определенная вещь

Официальное определение

«земельная доля»



Решение Арбитражного суда
Курской области от 07
ноября 2014 г. по делу №
А35-4088/2014

Материалы к семинару:
Нормативное определение
понятия «земельная доля»
и «доля в праве общей
собственности на
земельный участок
сельскохозяйственного
назначения»





Невостребованные земельные доли (ст. 12.1. Закона об обороте земель сельхозназначения)

- Невостребованная земельная доля – земельная доля:
 - принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение 3 и более лет подряд;
 - доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» решениях органов самоуправления;
 - доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники по закону/завещанию, наследники отказались от наследства.

- Земельные доли, права на которые зарегистрированы в соответствии с Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не могут быть признаны невостребованными земельными долями.



3.

Субъектный состав лиц, имеющих право на приобретение земельной доли в составе земельного участка сельскохозяйственного назначения:

3.1. Сделки с земельными долями, за исключением сделок с земельными долями в муниципальной собственности

3.2. Сделки с земельными долями в муниципальной собственности

3.3. Сделки с не востребованными земельными долями



Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности (ст.12 Закона об обороте земель сельхозназначения)

- Участник долевой собственности вправе отказаться от права собственности на земельную долю без выдела;
- Без государственной регистрации возникшего в результате приватизации права можно:
 - ✓ передать земельную долю в уставный капитал с\х организации, использующей земельный участок;
 - ✓ передать земельную долю в доверительное управление;
 - ✓ завещать;
 - ✓ отказаться от права на земельную долю;
 - ✓ выделить земельный участок в счет земельной доли.

Виды сделок с земельными долями



Сделки с земельными долями

Без выделения ЗУ (п.1 ст. 12 Закона № 101-ФЗ)

С выделением ЗУ (после фактического выдела доли/долей)

Завещание
любому
лицу

Внесение ЗД в
уставный капитал
с\х орг-ции

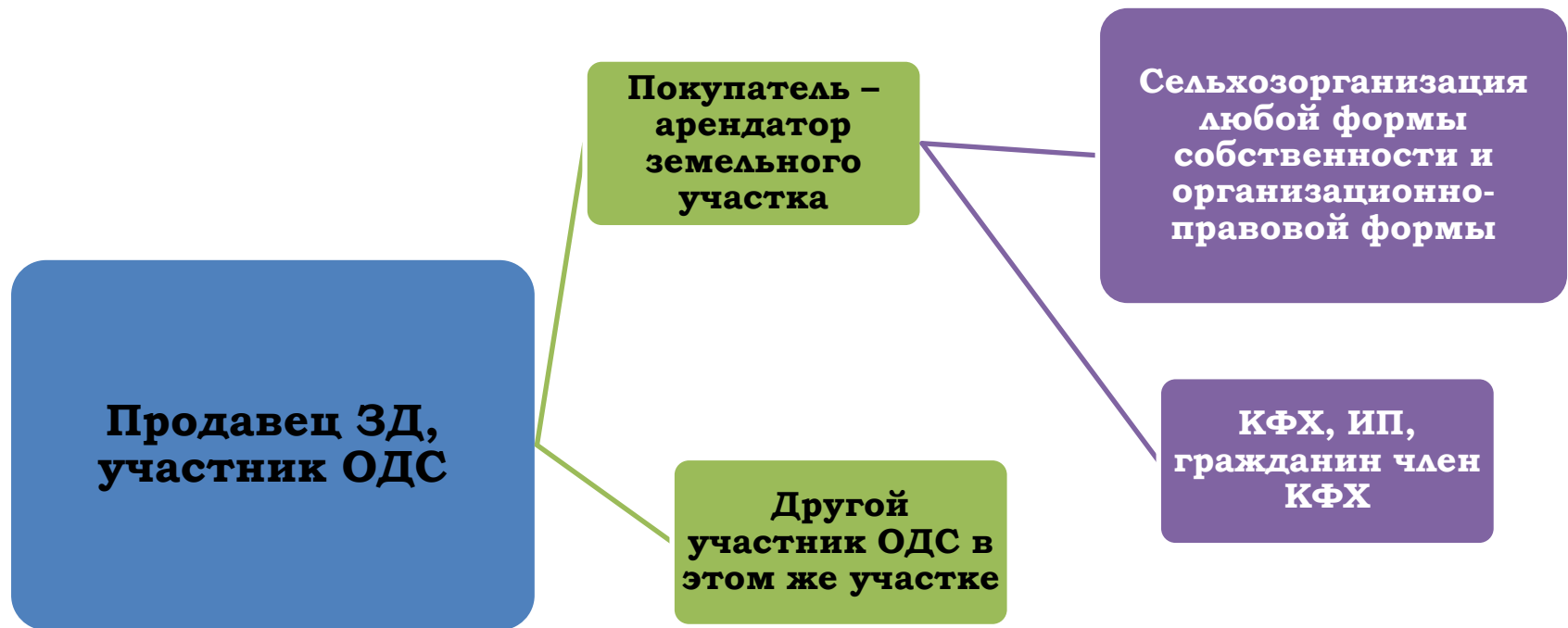
Передача ЗД в
доверительное
управление

Продажа или
дарение ЗД

Аренда

Продажа ЗД лицам,
не указанным в ст.
12 ФЗ об обороте
с\х земель

Субъектный состав лиц, имеющих право на приобретение земельной (общие положения)



**Когда применяются положения
ст. 246 «Распоряжение имуществом,
находящимся в долевой собственности» ГК РФ**



**Участников
ОДС до 5
человек**

- Необходимо получить согласие других участников ОДС

**Участников
ОДС больше
6 человек**

- Применяем Закон об обороте ЗСХН
- Получать согласие других участников ОДС не требуется

Сделки с земельными долями в муниципальной собственности. Субъектный состав.



ВНИМАНИЕ!

Право выкупить земельную долю у муниципального образования имеют **ТОЛЬКО** лица, прямо указанные в п.4 ст. 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения:

- Сельскохозяйственная организация, использующая ЗУ, где находится ЗД
- Крестьянское (фермерское) хозяйство, использующая ЗУ, где находится ЗД.

Иные лица, в том числе участники ОДС в данном участке, не имеют права покупки ЗД у муниципального образования.



4.

**Общее собрание
собственников земельных
долей**



**Общее собрание участников долевой собственности
(новая статья 14.1. Закона
«Об обороте земель сельскохозяйственного
назначения»)**

Общее собрание проводится по инициативе:

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



5.

**Закон об обороте земель
сельскохозяйственного назначения и
новеллы ГК РФ**

Закон об обороте земель сельхозназначения и новеллы Гражданского кодекса РФ (1)



Нормы ГК РФ	Нормы Закона об обороте
Ст. 157.1. «Согласие на совершение сделки»	П.2 ст. 8 «Купля-продажа земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения» П.8 ст. 9 «Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения»
П. 2 Ст. 165.1. «Юридически значимые сообщения» <i>«... если иное не предусмотрено законом...»</i>	П.2 ст. 12 «Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения» <i>«...извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется...»</i> Ст.ст. 12.1, 13.1., 14, 14.1.



Спасибо за внимание!

Ольга Романова

Адвокат

E-mail: olga_romanova@ratum.ru

Tel: +7 (910)3103072

+7 4712 250801, 250802,

www.ratum.ru

г. Курск, ул. Пионеров, 17

**Адвокатский кабинет Ольги
Романовой «РАТУМ»**