

**20-21 сентября 2018, пгт. Красногвардейское,
Республика Крым**

II Крымский аграрный бизнес-форум



RATUM

Law Group

Защита земельных активов

Ольга Романова, адвокат

Управляющий партнер, РАТУМ

План выступления:



1. Земельные реформы на постсоветском пространстве: Россия и Украина
2. Юридические риски потери прав на землю
3. Способы снижения рисков
4. Особенности оформления прав на земли в Республике Крым
5. Полезные советы. Ответы на вопросы.



I.

**Земельные реформы
на постсоветском
пространстве:
Россия и Украина**



Я весёлый коробейник, мне от вас не надо денег.
Бусы за земельный пай - поскорее налетай !



Паевая собственность на сельхозземли



Показатель	Россия	Украина
Период проведения земельных реформ	1992-1994 гг.	1995 г.
Собственники паев на момент приватизации	11,8 млн.	6,9 млн.
Кол-во приватизированных га сельхозугодий	115 млн.	27,7 млн.
Право на продажу паев	Другим пайщикам или арендатору	«Временный запрет», продлевался 7 раз
Минимальный срок аренды для паевой земли	49 лет	7 лет (май 2015 г.)
Количество черноземов, га	190,5 млн.	27.8 млн
Количество собственников в текущем периоде (примерно)	6,5 млн	23,4 млн.
Средний размер пая, га	5,5	1,3

Крупнейшие землевладельцы России 2018



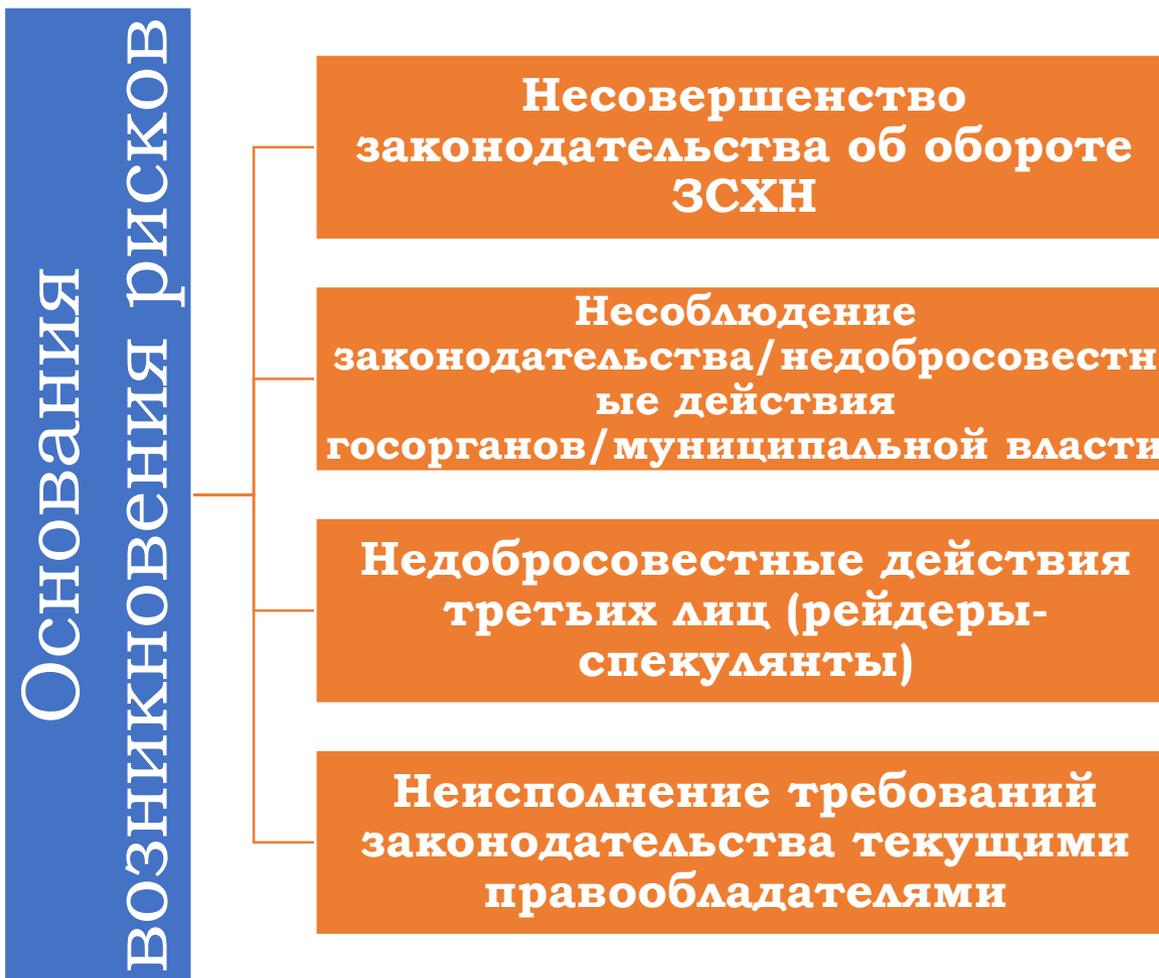
Позиция	Компания	Земельный банк в 2017 г., тыс.га	Права на земли
1.	Продимекс + Агрокультура (структуры Игоря Худокормова)	790	Собственность, аренда, в стадии оформления
2.	Мираторг	676	
3.	Русагро	675	
4.	Агрокомплекс им.Ткачева	640	
5.	Волго-Дон Агроинвест	452	
6.	Авангард-Агро	400	
7.	Степь + РЗ Агро	380	
8.	Василина	380	
9.	РосАгро	377	
10.	Иволга-холдинг (ликвидация, банкротство)	362	



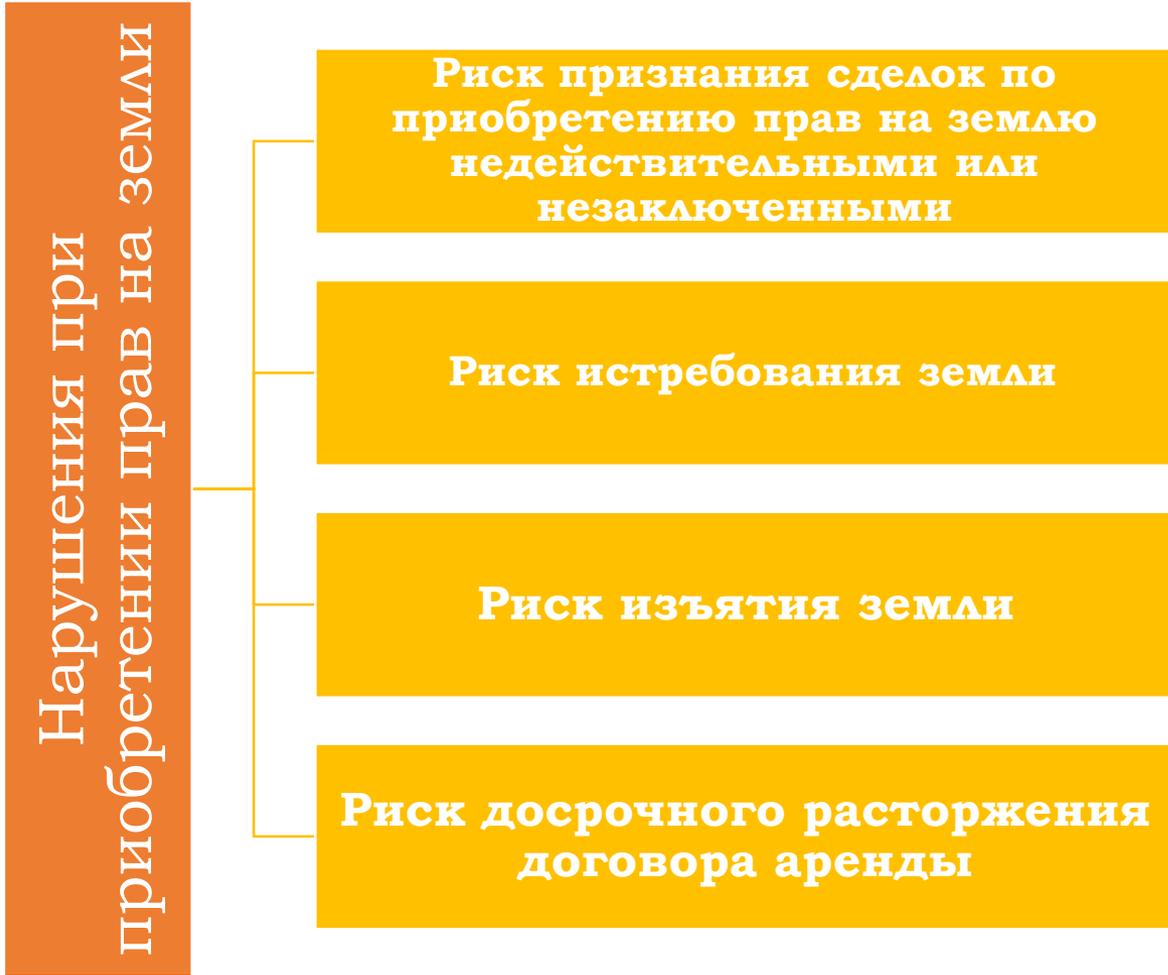
II.

**Юридические риски потери
прав на землю**

Юридические риски потери прав на землю



Юридические риски потери прав на землю (2)





III.

Способы снижения рисков.

Самые лучшие меры - превентивные



Как прописано всё тонко,
С непривычки мудрено.

Будем делать по закону,
Ведь другого не дано.



Для каждого агрохолдинга, агрофирмы, фермера, важно:



- Покупка земли в полном соответствии с законом;
- Выявление и предотвращение захвата земли третьими лицами, защита от захвата;
- Проверка прав на земельные активы при совершении сделки купли-продажи и/или аренды земельных активов:
 - ✓ подтверждение прав текущего правообладателя на землю;
 - ✓ проведение юридической проверки прав на земельные участки: исследование всей истории сделок с землей, выявление рисков как для текущего правообладателя, так и для покупателя, оценка рисков, подготовка рекомендаций по устранению/снижению рисков;
 - ✓ выявление оснований для возникновения иных неблагоприятных последствий для текущего правообладателя и/или покупателя, в том числе возможность утраты контроля над земельными участками вследствие действий третьих лиц;
 - ✓ **оформление прав на земельные участки, используемые без надлежащих правовых оснований.**



IV.

Особенности оформления прав на земли сельхозназначения в Республике Крым

Документы, подтверждающие права на земли/земельные доли, в том числе для признания права через суд (1)



После вступления в силу
ФЗ № 101-ФЗ от 24.07.2002

Республика Крым до 16.03.2014

Свидетельство о праве на земельную долю по форме, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.92 № 177, которое выдавалось до 27.10.93, или по форме, утв. указом Президента Российской Федерации (далее – Президент) от 27.10.93 № 1767.

Государственный акт на право коллективной собственности на землю, на право частной собственности на землю (земельный участок)

Выписка из решения районной администрации (органа местного самоуправления) о приватизации сельскохозяйственных угодий в конкретном колхозе, совхозе или иной сельскохозяйственной организации

Документ, подтверждающий ранее зарегистрированное право на объект недвижимого имущества, в виде справки из реестра прав, хранящегося на бумажных носителях, выдаваемой органом, осуществляющим хранение соответствующего реестра.

Протокол общего собрания (собрания уполномоченных) трудового коллектива реорганизуемого колхоза или совхоза об утверждении перечня лиц к наделению граждан земельными долями

Протокол общего собрания – судебная практика по российскому праву после 16.03.2014

Договор аренды земельных долей (до 24.07.2002)

Договор о предоставлении права пользования чужим ЗУ для сельхознужд (**эмфитевзис**)

Документы, подтверждающие права на земли/земельные доли, в том числе для признания права через суд (2)



**После вступления в силу
ФЗ № 101-ФЗ от 24.07.2002**

Республика Крым

Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)

Свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество.
Регистрационное удостоверение на объект недвижимого имущества

**Решение суда, определение суда об
утверждении мирового соглашения**

**Решение суда, определение суда об
утверждении мирового соглашения**

Свидетельство о праве постоянного бессрочного пользования

Государственный акт на право постоянного пользования землей (земельным участком)
Свидетельство о праве пользования недвижимым имуществом

Свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения

Договор аренды/субаренды/передачи прав и обязанностей по договору аренды

Договор аренды/субаренды земли/земельного участка

Договор купли-продажи земельной доли, мены земельной долей (в одном участке)

Договор купли-продажи земельного участка

Договоры купли-продажи, мены, дарения или иные договоры, подтверждающие совершение гражданско-правовых соглашений.

Документы, подтверждающие права на земли/земельные доли, в том числе для признания права через суд (3)



После вступления в силу ФЗ № 101-ФЗ от 24.07.2002	Республика Крым
Свидетельство о праве на наследство	Свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов в случае смерти одного из супругов. Свидетельство о праве на наследство. Наследственный договор.
Можно отнести к данной категории «джентельменские соглашения» с органами местного самоуправления/госвласти. Или краткосрочную аренду, которая не регистрируется.	Договор временного пользования землей (земельным участком)
Очень мало встречается на практике. Договор об установлении сервитута может являться доказательством в суде.	Договор об установлении сервитута
	Договор пользования чужим ЗУ для строительства (договор суперфиция)





Спасибо за внимание!

Ольга Романова, адвокат

olga_romanova@ratum.ru

+7 910 3103072