

Земельные доли: изменения в обороте земель сельскохозяйственного назначения

Собственникам земельных долей земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также арендаторам таких земельных участков напоминаем о том, что с 30 марта 2018 были внесены существенные изменения в Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Изменения, по большей части, коснулись порядка подготовки и проведения общего собрания участников долевой собственности.

При подготовке общего собрания необходимо учитывать следующее:

- если оно проводится по инициативе участника долевой собственности или лица, использующего земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции (арендатора), то инициатор должен обязательно направить письменное уведомление о таком собрании в орган местного самоуправления;
- участники долевой собственности извещаются органом местного самоуправления - соответствующее сообщение публикуется в средствах массовой информации - в газете «Тамбовская жизнь», и размещается на официальном сайте органа местного самоуправления в сети "Интернет" (при наличии такого сайта);
- важно соблюсти срок для извещения – оно должно быть опубликовано не позднее, чем за 40 дней до дня проведения общего собрания, а в случае проведения повторного общего собрания - не позднее, чем за 30 дней до дня его проведения.

Повестку дня общего собрания нужно заранее четко продумывать, так как Закон об обороте не позволяет на общем собрании рассматривать и принимать решения по вопросам, которые не были указаны в извещении.

Немаловажным является вопрос о кворуме – о числе участников собрания, достаточном для признания данного собрания правомочным принимать решения по вопросам его повестки дня. Законом об обороте установлен следующий кворум для общего собрания - не менее чем 50 процентов от общего числа участников долевой собственности на земельный участок или любое число участников, владеющих более чем 50 процентами земельных долей. При чем, если собрание не состоялось по причине недостаточного кворума, то для повторного собрания, с той же

повесткой, кворум уже другой - не менее чем 30 процентов от общего числа участников долевой собственности или, так же, как и в первом случае, любое число участников, владеющих более чем 50 процентами земельных долей.

Повторное общее собрание участников долевой собственности может быть проведено не позднее двух месяцев после несостоявшегося общего собрания.

Еще одно нововведение - с даты опубликования органом местного самоуправления сообщения о проведении общего собрания и до даты проведения этого общего собрания созыв и проведение общего собрания, повестка дня которого содержит аналогичные вопросы, не допускаются.

Необходимо отметить, что Законом об обороте, после внесения в него изменений, установлен большой объем полномочий для органа местного самоуправления, особенно, в вопросах подготовки и проведения общего собрания участников. В том числе, к полномочиям органа местного самоуправления относятся:

- проверка надлежащего извещения участников долевой собственности о проведении общего собрания и соответствия повестки дня общего собрания требованиям Закона об обороте;
- удостоверение полномочия присутствующих на собрании лиц;
- председательство при открытии и ведении общего собрания, если иной председатель не будет избран;
- подписание протокола общего собрания;
- участие в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса и иные.

Очередной важный факт: один экземпляр протокола общего собрания и копия утвержденного решением общего собрания проекта межевания земельных участков хранятся в органе местного самоуправления по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Заверенные выписки из протокола общего собрания или копии такого протокола, выписки из утвержденного проекта межевания земельных участков или его копии выдаются любому заинтересованному лицу – в порядке и сроки, установленные Законом об обороте.

В завершение необходимо отметить, что все изменения Закона об обороте, введенные с 30 марта 2018 года, распространяются только на те правоотношения, которые возникли после этой даты, так как в гражданском законодательстве Закон обратной силы не имеет.

Заместитель начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий № 1 филиала Кадастровой палаты по Тамбовской области

Марина Герасимович