

Председателю
Арбитражного суда Северо-Кавказского округа
Захарову В.В

350063, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 4

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа	
Входящий №	Ск-448
25 MAR 2025	20
М. часев 55	минут
подпись	А.В. ДОЛИНКО
Должность, инициалы, фамилия	ЭЛ. ПОЧТА
Вид доставки	

Внепроцессуальное обращение

по делу №А63-2781/2024 (Ф08-11172/2024)

(судебное заседание 03.04.2025)

Уважаемый Владимир Викторович!

В производстве Арбитражного суда Северо-Кавказского округа (судья Епифанов В.Е.,) находится на рассмотрении кассационная жалоба АО «Агрохлебопродукт» по делу №А63-2781/2024.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 25.07.2024 года было удовлетворено заявление АО «Агрохлебопродукт» о признании незаконным отказа Управления Росреестра по регистрации соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.10.2024 решение было отменено.

АО «Агрохлебопродукт» обратилось с кассационной жалобой.

В настоящее время разрешение этого дела актуально и значимо для арендаторов и пользователей земель сельхозназначения, находящихся в муниципальной собственности, так как:

Вышеуказанный судебный спор по своей сути касается правоприменительной практики пункта 9 статьи 9 Закона №101-ФЗ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения, введенного в действие ФЗ от 14.07.2022 №316-ФЗ и вступивший в силу с 01.01.2023.

Этот пункт устанавливает запрет на передачу в субаренду, в залог, а также переуступку прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной или государственной собственности.

Предполагается, что данное законодательное нововведение имело целью ограничить круг недобросовестных участников торгов (не имеющих цели самостоятельно обрабатывать землю, приобретенную на торгах по продаже права аренды земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности, а использующих приобретенное право для передачи в субаренду, перепродажи).

Однако, на практике Росреестром стали выдаваться отказы в регистрации сделок (субаренды, уступки) по договорам аренды, заключенным ранее вступления в силу пункта 9 статьи 9 ФЗ-101 в действие. Таким образом, придав указанной норме обратную силу.

Это существенно осложнило положение добросовестных землепользователей, которые заключили договоры аренды муниципальной земли сельскохозяйственного назначения ранее 01.01.2023 года (в 2008, 2010, 2021 годах на сроки 30 лет, 49 лет и тд), так как возможность осуществления указанных действий в рамках договоров аренды важна, в том числе, в следующих практических моментах сельскохозяйственного производства:

1. Рациональное использование производственных ресурсов предприятия.

Соседствующие хозяйства в целях более рационального использования средств производства могли поменяться участками, в наиболее удобных для них земельных массивах, заключив долгосрочные договоры субаренды;

2. Возможность поправить финансовое положение в сложной экономической ситуации.

Хозяйства, которые много лет обрабатывали земельный участок, вложив затраты на удобрения, обработку и тд, могли уступить (продать) право аренды земельного участка, другому хозяйству, использовав полученные средства в счет уплаты образовавшейся задолженности, тем самым иногда даже предотвратив банкротство, расплатившись по налогам, сборам, заработной плате; (аналогично с возможностью передать право аренды в залог).

3. Реализация проектов орошения земель сельскохозяйственного назначения Ставропольского края.

В Ставропольском крае уже несколько лет активно развивается и действует проект по орошению земель сельскохозяйственного назначения, в том числе путем субсидирования таких проектов для сельхозпроизводителей.

В рамках реализации проектов по орошению земель сельхозпользователем осуществляется формирование единого земельного массива (от 500 и более гектаров), наиболее подходящего для максимального и эффективного использования оросительных машин. В том числе, когда в такой массив попадают участки другого хозяйства – осуществлялся т.н. «обмен» земельными участками, путем заключения договоров субаренды, с предусмотренным преимущественным правом продления и тп. Т.е. через 1-5 лет может возникнуть необходимость перезаключить договоры субаренды. Однако, если правоприменительная практика сложится таким образом, что по договорам аренды, заключенным до 01.01.2023 года будет также применяться запрет на передачу в субаренду, то судьба проектов орошения земель остается под вопросом.

Возможно, что указанное нововведение в законе, в дальнейшем, с учетом возникших вопросов правоприменения, будет дополнено срочным цензом самостоятельного пользования земельным участком, полученного в результате торгов по продаже права аренды муниципальными или государственными органами.

В настоящее время вопрос о придании обратной силы закону, ухудшающему положение сельхозпроизводителей, вызывает массу судебных споров, отказов в регистрации и иных неблагоприятных последствий для сельхозпользователей.

В связи с вышеизложенным прошу Вас обратить внимание на вышеуказанное дело, на выводы, изложенные в решении суда первой инстанции и на доводы кассационной жалобы.

С уважением,



Андреева Юлия Владимировна.