МОСКОВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ.

Курсовая работа по аграрному праву

**ПРАВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕОРГАНИЗАЦИИ**

**КОЛХОЗОВ И СОВХОЗОВ И**

**ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ**

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.**

# Студента 4-й группы 3-го курса

*МЗФ МГЮА*

Шаповалова Павла Васильевича.

ул. Москворечье

д.19/1, к. 128.

*Москва 1998.*

Правовое регулирование реорганизации колхозов и совхозов и земель сельскохозяйственного назначения .

1. Законодательные и иные правовые акты, регулирующие основные направления аграрной реформы и приватизации земель сельскохозяйственного назначения.
2. Процессуальный порядок преобразования колхозов и совхозов в новые организационно-правовые формы.
3. Право собственности работников сельскохозяйственных организаций на имущественный пай и земельную долю.
4. Распорядительные полномочия собственников имущественных паев и земельных долей, правила совершения сделок с ними.
5. Основные направления дальнейшего развития аграрной и земельной реформы.
6. Задача.
7. Список использованной литературы и нормативных материалов.

Законодательные и иные правовые акты,

регулирующие основные направления

аграрной реформы и приватизации

земель сельскохозяйственного

назначения.

Одной из приоритетных отраслей законодательства с начала осуществления экономических преобразований является сфера аграрных отношений. Здесь раньше всего был поставлен вопрос о проведении коренной аграрной реформы, целью которой является изменение земельных отношений и формирование земельного рынка. Основными путями достижения цели стали приватизация земли и реорганизация колхозов и совхозов. В результате этих процессов создается система мобильных, ориентированных на рынок частных производителей сельскохозяйственной продукции, кооперирующихся в снабжении, сбыте и переработке своей продукции, агросервисе, а также система частных и смешанных предприятий агробизнеса.

Первыми законодательными актами, создающими основы правового регулирования земельного рынка в АПК стали :

Постановление Съезда народных депутатов РСФСР от 03.12.1990 *«О программе возрождения российской деревни и развития агропромышленного комплекса»;*

Закон РСФСР от 22.12.1990 № 348-1 (ред. 24.12.93) *«О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;*

Указ Президента РФ от 27.12.91 № 323 *«О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»;*

Постановление Правительства РФ от 29.12.91 № 86 *«О порядке реорганизации колхозов и совхозов»;*

Закон РФ от 23.12.92 № 4196-1 *«О праве граждан РФ на получение в собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства»;*

Указ Президента РФ от 27.10.93 № 1767 (ред. 24.12.93) *«О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» ...* и другие.

Закон РСФСР от 22.12.1990 № 348-1 (ред. 24.12.93) *«О крестьянском* *(фермерском) хозяйстве»* определяет экономические, социальные и правовые основы организации и деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств и их ассоциаций на территории РСФСР.

Закон гарантирует гражданам право на создание крестьянских (фермерских) хозяйств на территории РСФСР, хозяйственную самостоятельность, содействие их деятельности, защиту государством их законных интересов и прав свободного кооперирования.

Закон дает определение крестьянского (фермерского) хозяйства как самостоятельного хозяйствующего субъекта с правами юридического лица, представленного отдельным гражданином, семьей или группой лиц, осуществляющего производство, переработку и реализацию сельскохозяйственной продукции на основе использования имущества и находящихся в их пользовании, в том числе в аренде, в пожизненном наследуемом владении или в собственности земельных участков. Закон предоставляет крестьянским (фермерским) хозяйствам право « добровольно объединяться и вступать в кооперативы, ассоциации, союзы и другие организации по производству, переработке и сбыту продукции, материально - техническому снабжению, строительству, техническому, водохозяйственному, ветеринарному, агрохимическому, консультативному и прочим видам обслуживания, а также учреждать и выступать участниками несельскохозяйственных предприятий, объединений, консорциумов, банков, страховых учреждений, в том числе совместных с зарубежными партнерами, покупать и продавать ценные бумаги. Они могут быть членами как отраслевых, так и территориальных ассоциаций, союзов, кооперативов, а также вступать в договорные отношения с сельскохозяйственными, промышленными и другими предприятиями.»

Указ Президента РФ от 27.12.91 № 323 «*О неотложных мерах по* *осуществлению земельной реформы в РСФСР*» регулирует основные аспекты реорганизации колхозов и совхозов, предоставление работникам сельскохозяйственных предприятий земельных участков в собственность и пользование. Во исполнение Указа были приняты следующие документы :

Постановление Правительства РФ от 04.09.92 № 708 (ред. 03.08.98) «*О* *порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса»;*

Постановление Правительства РФ от 29.12.91 № 86 «*О порядке реорганизации колхозов и совхозов».*

Эти нормативно-правовые акты детально регулируют порядок реорганизации колхозов и совхозов. « Положение устанавливает возможные пути и особенности реорганизации сельскохозяйственных предприятий, порядок определения имущественных паев и земельных долей и направления их использования.» (*«Положение о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных предприятий» утверждено Постановлением Правительства РФ от 04.09.92 № 708).*

Порядок купли-продажи земельных участков регулируется Указом Президента РФ от 25.03.92 № 301 «*О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий*» , Указом Президента РФ от 14.02.96 № 198 «*О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности»* и Постановлением Правительства РФ от 30.05.93 № 503 «*Об утверждении порядка купли-продажи гражданами земельных участков» .*

Направления совершенствования рыночных отношений в АПК намечены в Федеральной целевой программе стабилизации и развития агропромышленного производства в РФ на 1996-2000 годы , которая утверждена Указом Президента РФ от 18.06.96 № 933. «Основные положения Программы направлены на укрепление агропромышленного производства, социальной инфраструктуры села, сближение уровней доходов работников сельского хозяйства и промышленности, формирование новой институциональной, отраслевой и региональной структуры аграрного сектора для обеспечения потребностей страны в продовольствии и сельскохозяйственном сырье на основе интенсификации производства, использования достижений научно-технического прогресса, обновления производственного потенциала сельского хозяйства и сферы переработки, кооперации, эффективной предпринимательской деятельности, адаптации к работе в рыночных условиях.».

Основные направления государственной политики в реформировании агропромышленного комплекса указаны также в Указе Президента РФ от 16.04.96 № 565 (ред. 22.07.98) «*О мерах по стабилизации экономического положения и развитию реформ в агропромышленном комплексе» :*

«содействие созданию и деятельности эффективных хозяйственных структур в агропромышленном комплексе с использованием средств, предусмотренных в федеральном бюджете на поддержку сельскохозяйственных организаций независимо от их организационно - правовых форм;

государственное финансирование структурной перестройки организаций агропромышленного комплекса, санация убыточных сельскохозяйственных предприятий, информационное и кадровое обеспечение аграрной реформы за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и внебюджетных источников;

развитие кооперативных отношений в агропромышленном комплексе как наиболее приоритетное направление аграрной реформы, в том числе поддержка создания сельскохозяйственными товаропроизводителями производственных, перерабатывающих, снабженческо-сбытовых, агросервисных, кредитных, страховых и других видов кооперативов;

оказание вновь созданным крестьянским (фермерским) хозяйствам стартовой финансовой поддержки для приобретения сельскохозяйственной техники и оборудования.».

Процессуальный порядок

преобразования колхозов и совхозов

в новые организационно-правовые формы.

Сложившаяся к 1991-1992 годам структура государственных и кооперативных предприятий в сельском хозяйстве оказалась не приспособленной к рыночным отношениям, изначально ориентированной на государственные закупки, снабжение, цены и т.п. Одной из задач аграрной реформы стало создание иной, более отвечающей требованиям рыночной экономики структуры, базирующейся на самостоятельных производителях и рыночных механизмах их взаимодействия.

Основными путями формирования новой производственной структуры призваны стать процессы приватизации земли и реорганизации колхозов и совхозов. В результате этих процессов должна быть создана система мобильных, ориентированных на рынок частных (базирующихся как на индивидуальной, так и на коллективной собственности) производителей сельскохозяйственной продукции.

Реорганизация - это процессы разделения предприятия на более мелкие предприятия, слияния с другими предприятиями или преобразования в иную организационно-правовую форму. По своей организационно-правовой форме колхозы изначально являются негосударственными предприятиями. В соответствии с Законом РСФСР «*Об изменениях и дополнениях Конституции (Основного Закона) РСФСР»* , была так изменена редакция статьи 12, что совхозы перестали быть государственными предприятиями. В этой связи колхозы и совхозы не приватизируются, а подлежат реорганизации. Исключение составляют сельскохозяйственные предприятия, функционирование которых имеет общегосударственное значение или носит индустриальный характер. Такие препятствия остаются пока в государственной собственности, порядок их приватизации и реорганизации определяется особо. Перечень этих предприятий устанавливается правительством.

Согласно Указу Президента РФ от 27.12.91 № 323 «*О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»*  Колхозы и совхозы обязаны в 1992 году провести реорганизацию, привести свой статус в соответствие с Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности" и перерегистрироваться в соответствующих органах. Местным органам исполнительной власти обеспечить контроль за реализацией права членов колхозов и работников государственных предприятий на беспрепятственный выход из них для создания крестьянских (фермерских) хозяйств.

Во исполнение этого Указа были приняты следующие документы :

Постановление Правительства РФ от 29.12.91 № 86 «*О порядке реорганизации колхозов и совхозов» ;*

Постановление Правительства РФ от 04.09.92 № 708 (ред. 03.08.98 ) «*О порядке приватизации и реорганизации предприятий агропромышленного комплекса».*

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.12.91 № 86 министерству сельского хозяйства РФ, Государственному Комитету РФ по управлению государственным имуществом и их органам на местах, Советам Министров республик в составе РФ, администрациям краев, областей, и автономных образований сформировать до 1 февраля 1992 года республиканские, краевые, областные, автономной области, автономных округов и районные совместные комиссии по приватизации земель, находящихся в пользовании колхозов и совхозов, и реорганизацию этих хозяйств.

Реорганизация колхозов и совхозов может осуществляться тремя основными путями :

* раздел хозяйства на крестьянские хозяйства и малые предприятия с последующим их добровольным объединением в ассоциацию или кооператив;
* реорганизация хозяйства или его части в акционерное общество открытого или закрытого типа ;
* реорганизация хозяйства или его части в производственный кооператив (коллективное мероприятие).

В ходе реорганизации, там, где это экономически целесообразно - хозяйства могут быть разукрупнены, и каждая часть хозяйства реорганизуется по своей схеме.

Вне зависимости от избранного направления реорганизации для каждого хозяйства должны быть соблюдены следующие процедуры :

«для приватизации земли и реорганизации хозяйств в каждом колхозе и совхозе создаются комиссии. В их состав включаются представители местных органов власти, администрации хозяйств, трудовых коллективов, районных управлений сельского хозяйства, комитетов по земельной реформе, кредиторов. Руководство указанными комиссиями возложить на председателей колхозов и директоров совхозов, которые несут персональную ответственность за исполнение настоящего постановления.» (Постановление Правительства РФ от 29.12.91 № 86 , пункт 3.);

объекты социальной сферы и инженерной инфраструктуры, находящиеся на балансе колхозов и совхозов и имеющие обслуживающее значение для всей территории хозяйства, могут передаваться или продаваться соответствующим местным органам власти, при этом они переходят в муниципальную собственность. Перечень передаваемых или продаваемых объектов и условия их передачи устанавливаются реорганизационной комиссией по согласованию с местными органами власти и трудовым коллективом реорганизуемого хозяйства. Непогашенные кредиты хозяйства, полученные на приобретение или возведение передаваемых бесплатно объектов, также переводятся на местные органы власти.

до 1 марта 1992 года трудовые коллективы колхозов и совхозов должны провести общие собрания и принять решения о следующем :

а) форме собственности на землю в своих хозяйствах : индивидуальной, коллективно-долевой или иной, предусмотренной Земельным кодексом РФ;

б) выкупе или аренде сельскохозяйственных угодий сверх причитающихся хозяйству бесплатно по районной норме ;

в) целесообразности получения в собственность земель, занятых лесными массивами, водоемами и соответствующими инженерными сооружениями при них, другими объектами общего пользования

по итогам собрания необходимо подать в органы местной власти заявление на предоставление земли в ту или иную форму собственности, о количестве и составе этой земли ;

в каждом реорганизуемом хозяйстве должны быть определены имущественные доли (паи) работников и пенсионеров. В случае, если избрана индивидуальная или коллективно-долевая форма собственности на землю, определяются также индивидуальные земельные доли. Имущественные и земельные доли могут быть объединены в единую долю с указанием ее суммарной стоимости, взаимно обменены между владельцами этих долей или проданы одними владельцами другим. Каждому владельцу земельной и имущественной долей выдается свидетельство ;

если трудовым коллективом не принято решение о полном разделе колхоза или совхоза на крестьянские хозяйства и малые предприятия, то после определения индивидуальных имущественных и земельных долей каждый работник или группа работников могут выйти из колхоза или совхоза для ведения индивидуального хозяйства. Они имеют право на получение надела в натуре, а также конкретного имущества в пределах суммы своей имущественной доли в соответствии с порядком, установленным законодательством. Предложения о выделении конкретных земельных участков и имущества готовит реорганизационная комиссия, решение которой затем утверждается в установленном законом порядке. Для того чтобы облегчить процедуру выделения выходящим работникам земель для ведения крестьянского хозяйства, по представлению реорганизационной комиссии определяются массивы сельскохозяйственных угодий, подлежащие предоставлению в первую очередь ;

Собрание работников, не заявивших о своем выходе из хозяйства, принимает решение о направлениях дальнейшей реорганизации своего колхоза или совхоза. Возможны следующие варианты решений :

создание нескольких самостоятельных предприятий, каждое из которых принимает свою организационно-правовую форму ;

реорганизация в акционерное общество или в производственный кооператив всего хозяйства.

Для приватизации земли и реорганизации хозяйств в каждом колхозе и совхозе создаются комиссии. В их состав включаются представители местных органов власти, администрации хозяйств, трудовых коллективов, районных управлений сельского хозяйства, комитетов по земельной реформе, кредиторов. Руководство указанными комиссиями возложить на председателей колхозов и директоров совхозов, которые несут персональную ответственность за исполнение настоящего постановления. За нарушение порядка и сроков приватизации виновные должностные лица привлекаются к ответственности в соответствии с Указом Президента Российской Федерации "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР".

Районным и внутрихозяйственным комиссиям проводят разграничение находящихся в пользовании колхозов и совхозов земель, выделяя земли, остающиеся в государственной собственности и передаваемые гражданам в частную, индивидуальную и коллективно-долевую собственность.

Колхозы и совхозы могут передавать в собственность сельских (поселковых) Советов народных депутатов объекты социальной сферы, жилой фонд, внутрихозяйственные дороги, системы энергообеспечения, водоснабжения, газоснабжения, телефонизации и другие объекты.

Колхозы и совхозы, не обладающие финансовыми ресурсами для погашения задолженности по оплате труда и кредитам, объявляются несостоятельными (банкротами) до 1 февраля 1992 г. и подлежат ликвидации и реорганизации в течение I квартала 1992 года.

Инициатива о признании хозяйства несостоятельным может принадлежать собранию кредиторов (кредитору), собранию (конференции) трудового коллектива (общему собранию колхозников). Заявление подается в областную, краевую, автономной области и автономного округа администрацию. Решение о несостоятельности (банкротстве) колхоза или совхоза принимается соответствующей администрацией и публикуется в местной печати.

В несостоятельных хозяйствах комиссии по приватизации и реорганизации наделяются функциями ликвидационных комиссий. Они объявляют конкурс на привлечение хозяйствующих субъектов к участию в погашении долгов. Предприятия, взявшие на себя ответственность за погашение задолженности несостоятельного хозяйства, получают право на участие в его реорганизации с последующим получением в первоочередном порядке производственных фондов на сумму погашенной задолженности после выделения государственной и муниципальной собственности.

При отсутствии хозяйствующих субъектов, участвующих в погашении долгов, задолженность несостоятельного хозяйства покрывается за счет поступлений от распродажи имущества на аукционе.

К участию в аукционах допускаются преимущественно работники хозяйства. Остаток выставленного на закрытый аукцион имущества реализуется на аукционе, открытом для всех желающих заниматься сельскохозяйственной деятельностью на территории бывшего хозяйства.

Устанавливается следующая последовательность удовлетворения претензий к несостоятельному хозяйству:

претензии по начисленной, но не выплаченной оплате труда;

невыполненные обязательства по налогам и другим платежам в бюджеты;

обязательства по банковским кредитам;

прочие обязательства.

Распределение земли и имущества, оставшегося после удовлетворения претензий к хозяйству, признанному несостоятельным, осуществляется в порядке, предусмотренном положениями настоящего постановления.

На основе реорганизованного колхоза или совхоза в случае разделения его на несколько предприятий, крестьянских хозяйств возможно создание одной или нескольких ассоциаций.

В период реорганизации совхоза или колхоза администрация (или правление) хозяйства несет ответственность за продолжение функционирования предприятия, а материально ответственные лица хозяйств - за сохранность его имущества в соответствии с действующим законодательством.

Право собственности работников

сельскохозяйственных организаций

на имущественный пай и земельную долю.

При определении земельных долей (паев) работников (членов) хозяйств устанавливается площадь земель, подлежащих распределению, и численность лиц, имеющих право на получение этой доли.

Собрание трудового коллектива принимает решение о перечне лиц, имеющих право на получение земельной доли. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.12.91 № 86 « все члены колхоза и работники совхоза, в том числе и ушедшие на пенсию, имеют право на бесплатный земельный и имущественный пай в общей долевой собственности. По решению коллектива хозяйства пай может быть предоставлен работникам объектов социальной сферы, расположенных на территории хозяйства.».

Постановление Правительства РФ от 04.09.92 № 708 добавляет : «кроме того, в списки включаются временно отсутствующие работники (военнослужащие срочной службы, стипендиаты хозяйства и т.п.), лица, имеющие право вернуться на прежнее место работы (в случае их возвращения), и лица, уволенные с этого предприятия по сокращению численности работников после 1 января 1992 г.»

«Размер земельного пая устанавливается в натуральном или стоимостном выражении. При среднем качестве земли земельный пай в натуральном выражении не должен превышать утвержденной в районе предельной нормы бесплатной передачи земли в собственность.

Размер имущественного пая устанавливается в зависимости от трудового вклада. Допускается объединение земельного и имущественного паев в единый пай с указанием его стоимости и выдачей акций или иных свидетельств собственности.

Акции и другие свидетельства собственности на стоимость невостребованных паев передаются сельскому (поселковому) Совету народных депутатов.

10. Владелец пая обязан подать заявление во внутрихозяйственную комиссию и указать в нем одну из следующих форм использования своего пая;

получение на сумму пая земли и средств производства с целью создания крестьянского хозяйства, частного предприятия по ремонту, строительству, обслуживанию, торговле и других предприятий;

передача пая в качестве учредительного взноса в товарищество или акционерное общество;

передача пая в качестве вступительного взноса в кооператив;

продажа пая другим работникам хозяйства или хозяйству.» (Постановление Правительства РФ от 29.12.91 № 86).

Имущественные доли и паи (в том числе земельные) передаются по наследству в соответствии с действующим законодательством.

При выделении работникам имущественных долей (паев) в натуре средства производства (по видам) распределяются между работниками с учетом сложившейся обеспеченности в среднем по хозяйству, специализации производства, целесообразности сохранения целостности отдельных участков производства и других условий.

В соответствии с Указом Президента РФ от 27.12.91 № 323 местная администрация должна обеспечить выдачу гражданам , ставшим собственниками земли, соответствующих свидетельств на праве собственности на земли, которые имеют законную силу до выдачи документов, удостоверяющих это право.

Этот же документ устанавливает право граждан, выходящих из колхозов и совхозов, на обмен земельных и имущественных паев, а также сдачу их в аренду (п. 9). Указ предоставляет крестьянским хозяйствам право залога земли в банке. Федеральный Закон от 16.07.98 № 102 Ф-З «*Об ипотеке (залоге недвижимости)»* вводит некоторые ограничения : «1. Ипотека земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств в соответствии с настоящим Федеральным законом не допускается.

2. Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.»

В соответствии с Указом Президента РФ от 07.03.96 № 337 «*О реализации конституционных прав граждан на землю*» собственник земельной доли без согласия других участников долей собственник вправе :

«передать земельную долю по наследству;

использовать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства;

продать земельную долю;

подарить земельную долю;

обменять земельную долю на имущественный пай или земельную долю в другом хозяйстве;

передать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства;

передать земельную долю на условиях договора ренты и пожизненного содержания;

внести земельную долю или право пользования этой долей в уставный капитал или паевой фонд сельскохозяйственной организации.

Указанные сделки с земельными долями осуществляются в соответствии с законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также положениями настоящего Указа с учетом ранее принятых обязательств собственниками земельных долей. Возмездное отчуждение земельных долей производится с соблюдением правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Выделяемые в натуре в счет земельных долей земельные участки могут использоваться только для производства сельскохозяйственной продукции. Целевое назначение этих участков может быть изменено в соответствии с законодательством Российской Федерации.»

Распорядительные полномочия собственников

имущественных паев и земельных долей,

правила совершения сделок с ними.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.02.95 «*О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев*» моментом возникновения права собственности на земельную долю является дата принятия администрацией района решения о передаче земли в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной коммерческой организации (предприятия). Моментом же возникновения права на имущественный пай является дата принятия общим собранием участников (членов) сельскохозяйственного предприятия решения об утверждении списка лиц, имеющих право на получение этого пая.

Использование имущественных паев допускается только с разрешения собственника.

Собственник имущественного пая может :

получить имущество в натуре для создания крестьянского (фермерского) хозяйства ;

внести имущественный пай в качестве вклада в создаваемую сельскохозяйственную коммерческую организацию ;

продать имущественный пай по договорной цене, подарить его ;

обменять его на земельную долю ;

передать имущественный пай по наследству ;

осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

1. Аренда земельной доли.

Собственник земельной доли вправе сдать ее в краткосрочную аренду для целей сельскохозяйственного производства другим собственникам земельных долей, а также сельскохозяйственным коммерческим организациям.

Арендодатель и арендатор заключают договор аренды земельной доли, который регистрируется в установленном порядке. В качестве арендодателя может выступать как отдельный собственник земельной доли, так и группа собственников земельных долей. В последнем случае заключается многосторонний договор аренды земельных долей.

Срок аренды земельной доли и условия оплаты определяются договором. Указ Президента РФ от 07.03.96 № 337 устанавливает, что договоры аренды земельных долей заключаются не менее 3-х лет.

В свидетельство на право собственности на земельную долю каждого арендодателя вносится соответствующая запись о передаче доли в аренду. В случае заключения многостороннего договора аренды земельные участки в натуре каждому арендодателю могут не выделяться.

1. Купля-продажа земельной доли.

Каждый собственник земельной доли может продать ее в соответствии с законодательством РФ для целей производства сельскохозяйственной продукции. При этом преимущественное право покупки земельных долей имеют остальные участники долевой собственности.

Продавец и покупатель заключают договор купли-продажи земельной доли, который может быть нотариально удостоверен и зарегистрирован в соответствии с действующим законодательством. С момента регистрации договора купли-продажи, если иное не предусмотрено действующим законодательством или этим договором, земельная доля переходит в собственность покупателя независимо от того, какая форма оплаты (единовременно или в рассрочку) предусмотрена договором.

1. Обмен земельной доли на имущественный пай.

Собственники земельных долей и собственники имущественных паев могут произвести обмен ими. Для оформления сделок могут применяться правила договора купли-продажи земельной доли с использованием в качестве средства платежа денежного эквивалента стоимости имущественных паев.

1. Внесение земельной доли или права пользования земельной долей в уставный капитал сельскохозяйственной коммерческой организации.

Внесение земельной доли или права пользования земельной долей в уставный капитал сельскохозяйственной коммерческой организации осуществляется на основании их учредительных договоров, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

Право пользования земельной долей может быть внесено в уставный капитал организации на срок не более трех лет с возможностью внесения права пользования земельной долей в дальнейшем. Собственник земельной доли по истечении срока, на который было внесено право пользования земельной долей в уставной капитал, сохраняет возможность выделения в натуре земельного участка в счет доли в случаях, предусмотренных земельным законодательством.

При внесении права пользования земельной долей в уставный капитал сельскохозяйственной коммерческой организации земельные участки в натуре могут не выделяться.

Лицам, внесшим земельную долю или право пользования земельной долей в уставный капитал сельскохозяйственной коммерческой организации, на основании ее учредительного договора выдается документ, удостоверяющий долю их участия в уставном капитале.

5. Выделение в натуре земельных участков в счет земельных долей.

Собственник земельной или группа собственников земельных долей, а также лица, уполномоченные этими собственниками, имеют право на выделение земельного участка в натуре на основаниях, предусмотренных законодательством РФ, и с учетом требований компактного размещения земельных участков и рациональной организации производства.

Для выделения одной или нескольких земельных долей в натуре в любых правомерных целях заявители подают заявления в администрацию района (города) и на имя представителя собственников земельного участка.

6. Иные сделки с земельными долями.

Наследование, залог и любые другие сделки с земельными долями совершаются в соответствии с законодательством РФ.

7. Внесение имущественного пая в уставный капитал.

Каждый собственник имущественного пая имеет право внести его в уставный капитал сельскохозяйственной коммерческой организации в обмен на долю участия в уставном капитале этой организации в соответствии с ее учредительными документами.

Собственник доли участия в уставном капитале сельскохозяйственной коммерческой организации теряет право требовать выделения в натуре имущества этой организации в счет внесенного имущественного пая. Он может продать свою долю участия, выйти из указанной организации с получением компенсации за свою долю участия в ее уставном капитале, а также пользуется другими правами в порядке установленном законами РФ и учредительными документами данной организации.

8. Купля-продажа имущественного пая.

Собственник имущественного пая имеет право продать его по договорной цене другим собственникам земельных долей или имущественных паев данной сельскохозяйственной коммерческой организации , а также организованным этими собственниками организациям и крестьянским хозяйствам.

Продавец и покупатель заключают договор купли продажи имущественного пая , который может быть нотариально удостоверен и зарегистрирован в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

9. Дарение и наследование имущественного пая.

Каждый собственник имущественного пая может передать его в дар или завещать в соответствии с законодательством РФ. Договор дарения подлежит нотариальному удостоверению в случаях , предусмотренных законодательством РФ.

10. Выделение имущества в счет имущественных паев.

Каждый собственник или группа собственников имущественных паев , а также другие держатели имущественных паев имеют право на получение имущества в счет пая на основаниях, предусмотренных законодательством РФ. В целях объединения имущественных паев, лица, подавшие заявление об их выделении, могут покупать имущественные паи у других собственников, а также совершать с ними иные сделки. Заявление о выделении в натуре одного или нескольких имущественных паев подается на имя руководителя сельскохозяйственной организации.

Основные направления дальнейшего развития

аграрной и земельной реформы.

В соответствии с Федеральной целевой программой стабилизации и развития агропромышленного производства в РФ на 1996-2000 годы , утвержденной Указом Президента РФ от 18.06.96 № 933 наиболее важными направлениями аграрной реформы являются :

совершенствование экономических и земельных отношений;

формирование многоукладной экономики отраслей агропромышленного комплекса;

кооперация и агропромышленная интеграция;

демонополизация перерабатывающих и обслуживающих агропромышленный комплекс предприятий;

создание рыночной инфраструктуры;

решение проблем социального развития села.

Ключевое значение для преобразований в аграрном секторе имеет земельная реформа. В соответствии с Конституцией Российской Федерации земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

В 1996 году завершилась выдача земельным собственникам, в том числе и собственникам земельных долей в сельскохозяйственных организациях, свидетельств на право собственности. Обеспечивается заключение договоров пользователей земельных участков со всеми собственниками земельных долей, а также реализация всех предусмотренных прав собственников земельных долей.

Дальнейшие земельные преобразования будут направлены на:

создание механизма рыночного оборота земли;

расширение аренды земли и совершенствование механизма ее правового регулирования;

совершенствование землеустройства с учетом форм собственности, требований рациональной организации территории и компактного землепользования;

обеспечение условий для поддержания и восстановления плодородия почвы, создание механизма экономического стимулирования рационального использования земель;

сохранение государственного управления в части обеспечения целевого использования земли и предотвращения необоснованного аккумулирования земельных участков и долей в собственности физических и юридических лиц.

Будет завершено приведение организационно-правовых форм сельскохозяйственных организаций в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации и продолжатся процессы их глубокой реорганизации на основе проверенных практикой моделей и свободы выбора форм хозяйствования. Будет отработана процедура проведения санации несостоятельных сельскохозяйственных предприятий, активизирована работа по обобщению и распространению опыта эффективно работающих сельскохозяйственных предприятий.

Одним из приоритетных направлений аграрной политики будет поддержка личных подсобных, садоводческих и огородных хозяйств. На эти категории сельскохозяйственных товаропроизводителей будут распространены все формы государственной поддержки, расширено агрономическое и ветеринарное обслуживание, организована поставка племенного и рабочего скота, сельскохозяйственной техники, инвентаря и оборудования по лизингу, а также сеть машинно-технологических станций и пунктов проката техники для обработки земельных участков граждан. Начиная с 1997 года

Проблема особой важности в реформировании агропромышленного комплекса - преодоление локального монополизма перерабатывающих и обслуживающих этот комплекс предприятий.

Предусматривается применение ценового механизма, сочетающего рыночные (договорные) цены с регулируемыми гарантированными ценами. Рыночные (договорные) цены, складывающиеся под влиянием спроса и предложения, являются основной формой экономических взаимоотношений сельскохозяйственных товаропроизводителей с другими субъектами рынка. Гарантированные цены определяют минимально допустимую границу уровня цен на сельскохозяйственную продукцию, выполняют страховую функцию защиты доходов сельскохозяйственных товаропроизводителей и используются с согласия товаропроизводителей для закупки их продукции государством в пределах объемов, определяемых на федеральном и региональном уровнях.

Гарантированные цены на сельскохозяйственную продукцию, сырье и продовольствие применяются в случае, если средние рыночные цены ниже гарантированных. Они используются при расчетах по реализации продукции непосредственно государству или как величина для расчета доплат к рыночным ценам при реализации любым покупателям в пределах установленных квот.

Вводится новый инструмент регулирования рынка - залоговые операции с сельскохозяйственной продукцией, включая кредитование под залог будущего урожая. На этой основе формируется фьючерсный рынок.

Для установления гарантированных цен и залоговых ставок, расчета ценовых дотаций и компенсаций сельскохозяйственным производителям Министерство сельского хозяйства и продовольствия Российской Федерации ежегодно определяет целевые цены.

Целевая цена - расчетная величина (нормативный индикатор), обеспечивающая с учетом неценовых государственных форм поддержки паритетное соотношение цен на промышленную и сельскохозяйственную продукции в зонах массового товарного производства, уплату налогов и обязательных платежей, процентов по кредитам (на уровне средних действующих ставок), получение сельскохозяйственными товаропроизводителями личного дохода на уровне не ниже среднего по народному хозяйству и прибыль, достаточную для ведения расширенного воспроизводства.

Механизмом, обеспечивающим эффективные закупки сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия для федеральных и региональных государственных нужд, будет конкурсное размещение государственных заказов.

В целях стабилизации продовольственного рынка государство определяет государственных заказчиков, которые организуют проведение закупочных и товарных интервенций.

В отношении отечественных товаропроизводителей проводится политика разумного государственного протекционизма, обеспечивающая им условия для нормальной конкуренции на внутреннем и внешнем рынках сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия путем применения обоснованных таможенных пошлин, налогов и сборов.

Организации, закупающие продукцию у сельскохозяйственных товаропроизводителей, оплачивают ее стоимость в первоочередном порядке после уплаты налогов в бюджеты всех уровней, взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, Государственный фонд занятости населения Российской Федерации и Фонд социального страхования Российской Федерации.

В основу построения организационной структуры государственного управления и совершенствования хозяйственно-экономического самоуправления в агропромышленном комплексе Российской Федерации закладываются следующие основные принципы:

соблюдение положения договоров о разграничении предметов ведения и полномочий в области агропромышленного комплекса между Российской Федерацией и ее субъектами;

укрепление связи федеральных органов исполнительной власти с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

повышение роли и ответственности Министерства сельского хозяйства и продовольствия Российской Федерации в системе федеральных органов исполнительной власти за осуществление аграрной реформы и эффективное функционирование агропромышленного комплекса;

упорядочение механизма управления государственным сектором агропромышленного комплекса;

усиление роли органов хозяйственного и местного (сельского) самоуправления и их взаимодействия с органами государственного управления агропромышленным комплексом;

обеспечение организации эффективной деятельности государственных контрольно-инспекционных служб.

Ход аграрных преобразований во многом определяется состоянием и перспективами решения проблем социального развития села и инженерного обустройства сельских территорий.

Решение этих проблем осуществляется на основе реализации федеральных целевых программ по электрификации, газификации и водоснабжению села, дорожному строительству, развитию средств связи, радиовещания и телевидения в сельской местности и разрабатываемых в регионах комплексных программ социального развития села.

ЗАДАЧА.

# Государственная налоговая инспекция по Ленинскому району города Тамбова обратилась в арбитражный суд Тамбовской области с иском о взыскании 6 426 414 тыс. рублей дохода, полученного от деятельности незарегистрированного предприятия – акционерного общества открытого типа «Тамбовагромонтаж».

# Решением от 18.09.95 года в иске отказано. В апелляционной инстанции правильность решения не проверялась. Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 27.12.95 года решение отменил, иск удовлетворил.

# В протесте предлагается постановление кассационной инстанции отменить, решение суда первой инстанции оставить в силе.

# Постановлением коллегии Высшего Арбитражного Суда РФ по проверке в порядке надзора законности и обоснованности решений арбитражных судов, вступивших в законную силу, от 18.10.93 по делу № 6/541, устав, учредительный договор и решение о регистрации АООТ «Тамбовагромонтаж» признаны недействительными в связи с нарушениями порядка создания акционерного общества, предусмотренного ст.37 Закона РФ «О предприятиях и предпринимательской деятельности».

# На основании указанного постановления Государственная налоговая инспекция по Ленинградскому району города Тамбова предъявила иск к АООТ «Тамбовагромонтаж» о взыскании 6 426 414 тыс. рублей дохода , полученного от деятельности незарегистрированного предприятия в период с 08.10.93 по 27.06.94 , т.е. до момента перерегистрации акционерного общества в установленном порядке.

# Суд первой инстанции, отказывая в иске, сослался на то, что в спорный период предприятие незаконной деятельностью не занималось, интересы государства не нарушало и из государственной регистрации не исключалось.

# Кассационная инстанция, удовлетворяя исковые требования, исходила из того, что поскольку постановлением надзорной инстанции от 08.10.93 года решение о регистрации общества признано недействительным, то деятельность предприятия является незаконной.

# Из материалов дела видно, что АООТ «Тамбовагромонтаж» образовано на базе проектно-промышленного строительного объединения «Тамбовагромонтаж» и зарегистрировано постановлением администрации Ленинского района города Тамбова от 30.12.92 года № 511. При акционировании в уставный капитал общества в качестве учредительного взноса включено имущество, являющееся кооперативной собственностью. На момент реорганизации ППСО «Тамбовагромонтаж»не существовало механизма доведения кооперативной доли собственности до хозяйств-пайщиков, в связи с чем последние не могли выступать в качестве учредителей акционерных обществ. Позже, 10.03.94 года, согласительная комиссия, созданная по решению администрации области, определила размеры долей государственной и кооперативной собственности, включенной в уставной фонд АООТ «Тамбовагромонтаж». Доля кооперативной собственности разделена между кооперативами-пайщиками пропорционально их паям, после чего внесены соответствующие изменения в учредительные документы АООТ «Тамбовагромонтаж» и постановлением администрации Ленинского района города Тамбова от 27.06.94 года № 292 произведена его перерегистрация. В спорный период АООТ «Тамбовагромонтаж» занималось строительством жилых домов и объектов соцкультбыта в сельской местности.

# **Подлежит ли удовлетворению Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ протест об отмене постановления федерального арбитражного суда Центрального округа?**

Как было сказано, АООТ «Тамбовагромонтаж» было образовано на базе проектно-промышленного строительного объединения «Тамбовагромонтаж» в 1992 году с нарушением порядка создания акционерного общества.

Однако, несмотря на это обстоятельство указанное общество было зарегистрировано постановлением администрации Ленинского района города Тамбова.

На мой взгляд, администрация Ленинского района города Тамбова не должна была регистрировать АООТ «Тамбовагромонтаж» , поскольку на момент реорганизации ППСО «Тамбовагромонтаж» не существовало механизма доведения кооперативной доли собственности до хозяйств-пайщиков, и последние не могли выступать в качестве учредителей акционерного общества…

Мне кажется, в данном случае принципиальным является вопрос : было ли ликвидировано АООТ « Тамбовагромонтаж» ?

Коллегия Высшего Арбитражного Суда РФ, признавая учредительные документы и решение о создании акционерного общества недействительными , ссылается на ст.37 Закона РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности». Пункт 3 данной статьи гласит : «*предприятие ликвидируется в случаях : …*

*признания судом, арбитражным судом учредительных документов и решения о создании предприятия недействительными.»*

Однако, как указано в пункте 5 той же статьи : *«предприятие считается ликвидированным с момента исключения его из государственного реестра».*

Из условия задачи видно, что в спорный период (с 08.10.93 по 27.06.94) предприятие из государственного реестра не исключалось. Следовательно АООТ «Тамбовагромонтаж» официально ликвидировано не было и могло осуществлять свою деятельность.

При этом деятельность общества является законной и интересов государства не нарушает.

Позднее, в 1994 году, в учредительные документы АООТ «Тамбовагромонтаж» были внесены необходимые изменения и была произведена перерегистрация общества.

Учитывая вышеперечисленные обстоятельства, мне кажется правильным удовлетворить протест об отмене постановления Федерального Арбитражного суда Центрального округа.

Список использованной литературы и

нормативного материала.

1. Аграрное право. Под редакцией Г.Е. Быстрова, М.И. Козыря. Москва. Юрист 1998 г.
2. Конституция РФ.
3. Гражданский кодекс РФ.
4. Земельный кодекс РФ.
5. Федеральный Закон РФ от 08.12.95 №193-ФЗ (ред.07.03.97) «*О сельскохозяйственной кооперации».*
6. Закон РСФСР от 22.11.90 №348-1 (ред. 24.12.93) *«О крестьянском (фермерском) хозяйстве»*.
7. *Федеральная целевая программа стабилизации и развития агропромышленного производства в РФ на 1996-2000 годы.*
8. Указ Президента РФ от 16.04.96 №565 (ред. 22.07.98) «*О мерах по стабилизации экономического положения и развитию реформ в агропромышленном комплексе».*
9. Указ Президента РФ от 07.03.96 №337 *«О реализации конституционных прав граждан на землю».*
10. Указ Президента РФ от 02.03.92 №213 *«О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность гражданам».*
11. Постановление Правительства РФ от 01.02.95 №96 *«О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных прав»*.
12. Указ Президента РФ от 27.12.91 №323 *«О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР».*
13. Постановление Правительства РФ от 06.03.92 №138 *«О ходе и развитии аграрной реформы в РФ».*
14. Постановление Правительства РФ от 29.12.91 №86 «*О порядке реорганизации колхозов и совхозов».*
15. Постановление Правительства РФ от 04.09.91 №708 (ред. 03.08.98) *«О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса».*
16. Указ Президента РФ от 27.10.93 №1767 (ред. 24.12.93) *«О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России».*
17. Рекомендации Минсельхоза РФ от 14.01.92 «*По реорганизации колхозов и совхозов»*.